
FIAIP[®] NEWS 24

La newsletter del Centro Studi FIAIP
in collaborazione con GRUPPO²⁴ORE

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



Maggio 2018 – Chiuso in redazione il 8 maggio 2018

Sommario

	Pagina
NEWS Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	4
RASSEGNA DI NORMATIVA Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	22
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	24
APPROFONDIMENTI	
PROFESSIONE: ANTIRICICLAGGIO AGENTI IMMOBILIARI: DAL MEF CHIARIMENTI IN MATERIA DI OBBLIGHI ANTIRICICLAGGIO <i>La Direzione V del Dipartimento del Tesoro, nell'ambito dell'attività istituzionale di interpretazione della normativa in materia di prevenzione del riciclaggio e di finanziamento del terrorismo, ha di recente fornito una serie di risposte e precisazioni rispetto alla nuova disciplina introdotta dal D.Lgs. 90 del 25 maggio 2017, in particolare, per quel che qui rileva, relativamente all'attività di intermediazione svolta dall'agente immobiliare e ai suoi obblighi antiriciclaggio.</i> Marta Jerovante, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare, Edizione del 30 aprile 2018, n. 1043 pag. 700-706	34
PROFESSIONE: CONTRATTO PRELIMINARE PRELIMINARE NULLO SE L'IMMOBILE NON È INDIVIDUATO <i>Nulla per indeterminabilità dell'oggetto, il contratto preliminare con cui il promesso venditore si impegna a vendere un immobile non ancora acquisito. La sentenza (pronunciata ex art. 2932 cod. civ.) che trasferisce coattivamente il diritto di proprietà dal promesso venditore (inadempiente) al promesso acquirente, deve contenere tutti gli elementi atti ad individuare esattamente l'immobile da trasferire non essendo possibile integrare il preliminare con elementi esterni. In mancanza di dati catastali e confini, il preliminare è nullo.</i> Donato Palombella, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare, Edizione del 30 aprile 2018, n. 1043 pag. 707-709	41
L'ESPERTO RISPONDE Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	43



GRUPPO**24ORE**

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

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

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

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

© 2017 Il Sole 24 ORE S.p.a.

Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.

News

Mercato immobiliare e mutui

■ Ripagare il mutuo? Ci vogliono 4,5 anni di stipendio per restituire il capitale

Se per assurdo fosse possibile destinare alle rate del mutuo il 100% del reddito annuale, alle famiglie italiane basterebbero oggi mediamente 4 anni e mezzo per restituire alla banca la quota capitale presa in prestito al netto degli interessi, mentre nel 2013 servivano 4 anni e 2 mesi. Ipotizzando invece che si impieghi per la restituzione il 25% delle entrate familiari (la quota consigliata per rendere sostenibile il mutuo) Facile.it e Mutui.it hanno calcolato che occorrono, al netto degli interessi, in media 17 anni e 10 mesi. Il risultato emerge dall'analisi di circa 40.000 richieste di mutuo prima casa raccolte dai due portali da gennaio 2013 a dicembre 2017 i cui valori sono stati incrociati con i dati Istat disponibili relativi ai redditi delle famiglie italiane.

«Il valore risulta in crescita rispetto al 2013 – si legge in una nota – quando le famiglie che richiedevano un mutuo dovevano mettere in conto di destinare alla banca in media 16 anni e 10 mesi di stipendio. Brutte notizie? In realtà no, se si considera che dietro all'aumento degli anni necessari a ripagare il capitale non vi è una riduzione dei redditi medi delle famiglie italiane, bensì un aumento della cifra richiesta agli istituti di credito. Nel 2013 l'importo medio che gli aspiranti mutuatari cercavano di ottenere per acquistare la prima casa era pari a 123.583 euro, mentre nel 2017 la richiesta media è aumentata dell'8% raggiungendo i 133.456 euro».

«Nel corso degli ultimi anni abbiamo assistito ad una consistente diminuzione dei tassi di interesse e degli spread applicati dalle banche, che ha determinato un alleggerimento della rata mensile – spiega Ivano Cresto, Responsabile business unit mutui di Facile.it –. Questo ha consentito alle famiglie di richiedere in prestito importi più elevati, mantenendo comunque una rata mensile contenuta, che non impattasse troppo sul reddito complessivo».

La dinamica spiegata da Cresto risulta molto chiara se si guarda a come è cambiato negli ultimi quattro anni il valore medio della rata e il suo rapporto con il reddito mensile delle famiglie richiedenti; nel 2013 la rata media richiesta era pari a 663 euro, con un impatto del 27% sullo stipendio mensile, mentre nel 2017, nonostante gli importi richiesti alle banche siano aumentati, la rata media è diminuita arrivando a 606 euro, con un impatto del 24% sul reddito mensile medio.

Analizzando in ottica territoriale le richieste di mutuo prima casa raccolte dai due portali nel 2017, emergono importanti differenze tra le aree del Paese. Gli aspiranti mutuatari della Campania risultano essere quelli che dovranno mettere in conto più anni, e stipendi, per restituire il capitale richiesto al netto degli interessi; 21 anni, ipotizzando, come detto, che ogni anno confluisca nel mutuo una somma pari al 25% dello stipendio. Seguono in classifica i richiedenti mutuo del Lazio (20 anni e 3 mesi) e della Sicilia (19 anni e 11 mesi)

Di contro, le aree dove i valori si riducono notevolmente sono il Friuli Venezia Giulia, qui i richiedenti mutuo impiegano in media 13 anni e 10 mesi, l'Umbria (14 anni e 7 mesi) e l'Emilia Romagna (14 anni e 11 mesi).

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Il Sole24Ore.com-Casa24", 23 aprile 2018)

■ Fondo mutui casa, garantiti 4,5 miliardi dal 2015

In tre anni 4,5 miliardi e oltre 40mila mutui casa garantiti dallo Stato: questo il risultato del Fondo istituito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze per le garanzie sui mutui prima casa a gennaio 2015 e che ha visto una crescita costante con una media di ben 30 domande di accesso al giorno, arrivate attraverso le 175 banche aderenti, il 63% di tutti gli sportelli bancari. Nello stesso periodo il fondo ha ammesso 58.501 richieste con un importo delle sole garanzie rilasciate pari a 3,3 miliardi di euro (di fatto, quindi, quasi un terzo sono domande ancora in attesa di perfezionamento da parte della banca). Il decollo delle domande è avvenuto soprattutto dopo la campagna di comunicazione #casaconviene lanciata dal Mef, con la collaborazione di ordini professionali e associazioni di categoria a partire dall'estate del 2016.

Il Fondo prevede il rilascio di garanzie a copertura del 50% della quota capitale per mutui ipotecari (fino a 250.000 euro) erogati per l'acquisto (anche con interventi di ristrutturazione con l'accrescimento dell'efficienza energetica), degli immobili adibiti a prima casa.

La garanzia può essere richiesta per l'acquisto di immobili di qualsiasi metratura, purché non di lusso, da soggetti, senza alcun limite di reddito e di età, che alla data di presentazione della domanda non risultino proprietari di altri immobili ad uso abitativo, salvo quelli ricevuti per successione o che siano concessi in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli. È la stessa banca a fare domanda al Fondo, dopo aver ricevuto la richiesta di mutuo del cliente; Consap, entro 20 giorni, comunica alla banca l'ammissione alla garanzia. L'istituto di credito ha 90 giorni per perfezionare il mutuo e decidere se erogarlo.

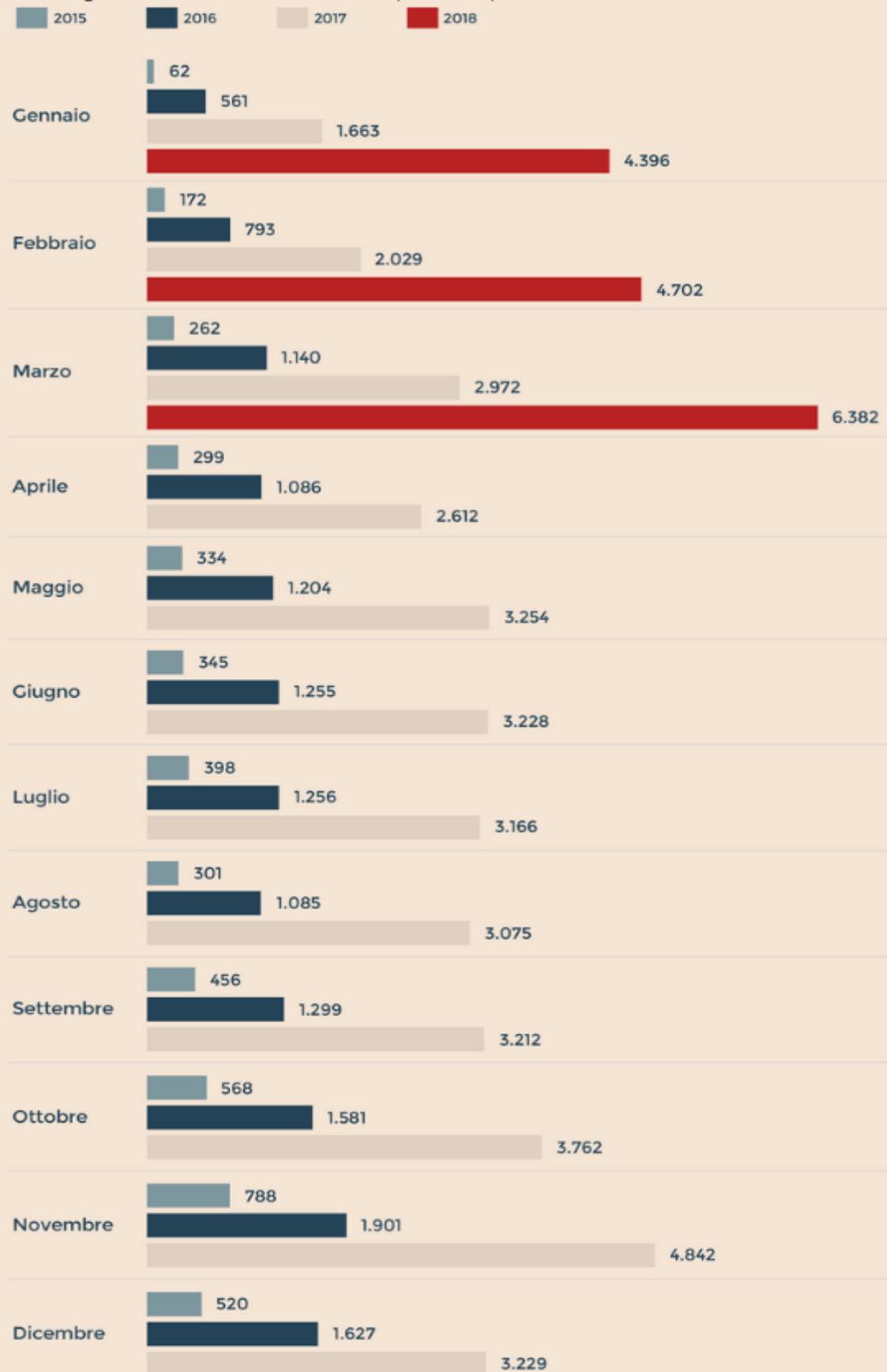
Le banche che utilizzano le garanzie del Fondo non possono richiedere ulteriori garanzie, oltre a quella ipotecaria. La garanzia del Fondo può essere richiesta, anche per mutui ipotecari fino al 100% del valore dell'immobile, se la banca erogatrice del mutuo ha anche questa offerta.

Le richieste, si legge nel comunicato del Mef, sono giunte in prevalenza da giovani di età inferiore a 35 anni (circa il 56%), ma non sussistono limiti di età per poterne usufruire. Probabilmente è proprio questo uno dei motivi del successo del fondo, oltre alla semplicità procedurale di accesso.

«Lo strumento nasce come stimolo per l'economia, con in più un'attenzione al sostegno alle famiglie, all'inclusione sociale (specie per i giovani e le fasce più deboli) ai temi ambientali - spiega Giuseppe Maresca, capo della Direzione Interventi finanziari del Dipartimento del Tesoro -. Uno strumento di facilitazione del credito, aperto a tutti, per acquistare la prima casa e accedere a mutui di importo fino a 250 mila euro, senza limiti di età, reddito o metratura, si è rivelato di grande successo, anche per la semplicità dell'operazione, attivabile direttamente in banca e che ha tempi certi di conclusione, garantiti dalla Consap, società in house, che abbiamo incaricato di gestire le pratiche».

L'ANDAMENTO

Il Fondo garanzia mutui casa dal 2015 al 2018 (Fonte: Mef)



(Saverio Fossati, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da “*Il Sole24Ore.com-Norme e Tributi*”, 19 aprile 2018)

■ Mercato immobiliare a due facce

Nella vita di ognuno di noi si palesa un momento in cui bisogna decidere se comprare la casa dove abitare. Una casa per andare a vivere da soli raggiunta l'età per lasciare la famiglia di origine, una casa per una coppia che si forma o per una nuova famiglia, ma anche abitazioni per single di ritorno.

Una risposta non facile, che deve tenere conto non solo di esigenze e capacità di spesa personali, ma anche del più ampio contesto economico. Se è vero che oggi in Italia i valori sono scesi in media del 30% dall'inizio della crisi immobiliare creando opportunità di acquisto, è anche vero che una scelta di tale portata, che impegna spesso per il resto della propria vita con rate di mutui da pagare, non può prescindere dalla situazione di fiducia generale sui mercati e nell'economia, dal trend futuro dei tassi di interesse – dalla cui crescita dipende in molti casi l'entità della stessa rata di mutuo da pagare –, dallo spauracchio di crisi politiche che da altri parti del mondo potrebbe minare la fiducia anche nel nostro Paese.

Detto questo, la voglia di casa in Italia si respira non solo nelle grandi città. Una tendenza che si riscontra nei numeri che l'agenzia delle Entrate pubblica con cadenza trimestrale (...). Tutti e quattro i trimestri del 2017 hanno registrato un incremento delle compravendite residenziali, composte per la maggior parte da transazioni relative alla prima casa, primo acquisto o sostituzione. Anche se con qualche frenata, come nel caso del periodo tra giugno e settembre 2017, mesi nei quali si sono vendute solo l'1,4% in più di case rispetto a un anno prima.

Negli ultimi tre mesi dello scorso anno, invece, la variazione è stata del 6,3% (+8,6% nei primi tre mesi del 2017). Con la fine del 2017, l'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate ha registrato l'undicesimo trimestre consecutivo di crescita in termini di volumi delle compravendite (152.608 unità per oltre 16 milioni di metri quadri), dal +0,3% dei capoluoghi nel centro al +12,2% di quelli al sud. E gli acquisti di abitazioni nei comuni non capoluogo hanno superato questa volta quelli dei capoluoghi: +6,7% nel primo caso sul quarto trimestre 2016, mentre nei capoluoghi il rialzo è del 5,5%. Segno che la spinta delle città maggiori si è propagata anche alle realtà più piccole.

A questa vitalità delle transazioni non corrisponde però una ripresa dei prezzi. Che per il sesto anno consecutivo si muovono in flessione. I dati Istat sul quarto trimestre 2017 evidenziano valori in calo dello 0,3% rispetto allo stesso periodo del 2016 (era -0,8% nel terzo trimestre). Rispetto al 2010, nel 2017 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 15,1% (-1,4% per le abitazioni nuove, -20,5% per le esistenti). Il dato non tiene però conto degli anni peggiori della crisi immobiliare, dal 2008 al 2010 appunto.

Perché i prezzi non salgono? «Due motivazioni principali alla non crescita dei prezzi - dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. La mancanza di inflazione non fa aumentare il prezzo di quasi nessun prodotto o servizio. E la casa non fa eccezione a questa situazione. Se risale l'inflazione automaticamente saliranno anche le quotazioni. Poi c'è una motivazione interna al mercato. La maggior parte della domanda è di miglioramento abitativo (casa più grande, zona migliore, più comoda), ma la qualità media del prodotto sul mercato è scadente. Si preferisce chiedere uno sconto sul prezzo richiesto per poter ristrutturare la casa, ammesso che la posizione piaccia. Dove invece il prodotto è adeguato (come per le case nuove ben posizionate) i prezzi non scendono anzi i listini sono in rialzo».

Non solo. In Italia c'è ancora una massa di Npl, Non performing loan con sottostante immobiliare (immobiliari spesso non ricollocabili sul mercato) da sistemare e smaltire e, infine, anche la variazione della composizione della domanda negli ultimi anni, in cui la componente sostenuta da mutuo è la prevalente, se non esclusiva, mentre è ridotta la componente di investimento che si posiziona su una fascia mediamente più alta di mercato, fa sì che l'effetto sui prezzi sia modesto e quindi non possa invertire il ciclo.

Il confronto

LE COMPRAVENDITE IN ITALIA

L'andamento del prezzo medio nominale e delle compravendite in Italia (2007=100)



NELLE CITTÀ

Andamento dei prezzi medi nominali delle abitazioni in alcuni capoluoghi italiani, zone semicentrali, prezzi euro/mq.

Capoluogo	2011	2013	2015	2017	Capoluogo	2011	2013	2015	2017
Bologna	3.950	3.800	3.600	3.500	Napoli	3.500	3.300	3.100	3.000
Firenze	4.550	4.400	4.200	4.200	Palermo	2.500	2.400	2.200	2.100
Genova	3.650	3.450	3.250	3.350	Roma	7.000	6.850	6.600	6.700
Milano	5.100	4.900	4.700	4.900	Torino	3.300	3.200	3.000	3.000

Fonte: Scenari Immobiliari

(Paola Dezza, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da “*Commenti e Inchieste*”, 11 aprile 2018)

■ Ristrutturazioni, mutuo o prestito? Scelta obbligata fino a 30mila euro

Le detrazioni fiscali continuano a sostenere le ristrutturazioni, tassello imprescindibile per il settore dell'edilizia. Ancora per tutto il 2018 si potrà detrarre il 50% dei costi degli interventi, addirittura il 65% in caso di eco bonus. Secondo Scenari immobiliari, nel 2017 sono state ristrutturate ben 700mila abitazioni e il 23,2% delle compravendite riguardava immobili che poi sono stati rimessi a lucido. Lo stesso movimento si riscontra guardando alle richieste di credito: il 34% dei prestiti è destinato all'abitazione. Più in particolare, il 24% per una ristrutturazione, il 7% per l'arredo e il 3% per l'acquisto (dati Facile.it).

Molti italiani quindi investono per migliorare la propria casa. In primo luogo, è una scelta dettata da motivi di necessità, visto che la stragrande maggioranza del patrimonio immobiliare italiano è obsoleto (il 36,6% delle abitazioni ha più di 40 anni di età e consuma, dal punto di vista energetico, sei volte di più rispetto a una classe B). Ma conta molto anche l'obiettivo di migliorare la redditività dell'immobile. Una ristrutturazione o nuovi elettrodomestici aumentano in genere il comfort abitativo, l'efficienza e quindi i risparmi in bolletta. Mettendo in campo le opere più diffuse (cambio caldaia, infissi, tetto o cappotto termico) si possono ridurre del 20-40% all'anno i consumi richiesti per il caldo d'inverno e per il fresco d'estate (stima Enea). Sul mercato, una casa "rimessa a nuovo" acquisisce un valore aggiunto superiore alle spese sostenute per i lavori, soprattutto nei principali capoluoghi secondo un'elaborazione di Scenari immobiliari: +10,4% a Roma, +9,8% a Napoli, +9,4% a Firenze, +9% a Milano, +8,1% a Bologna (vedi Casa24 Plus dell'8 marzo scorso).

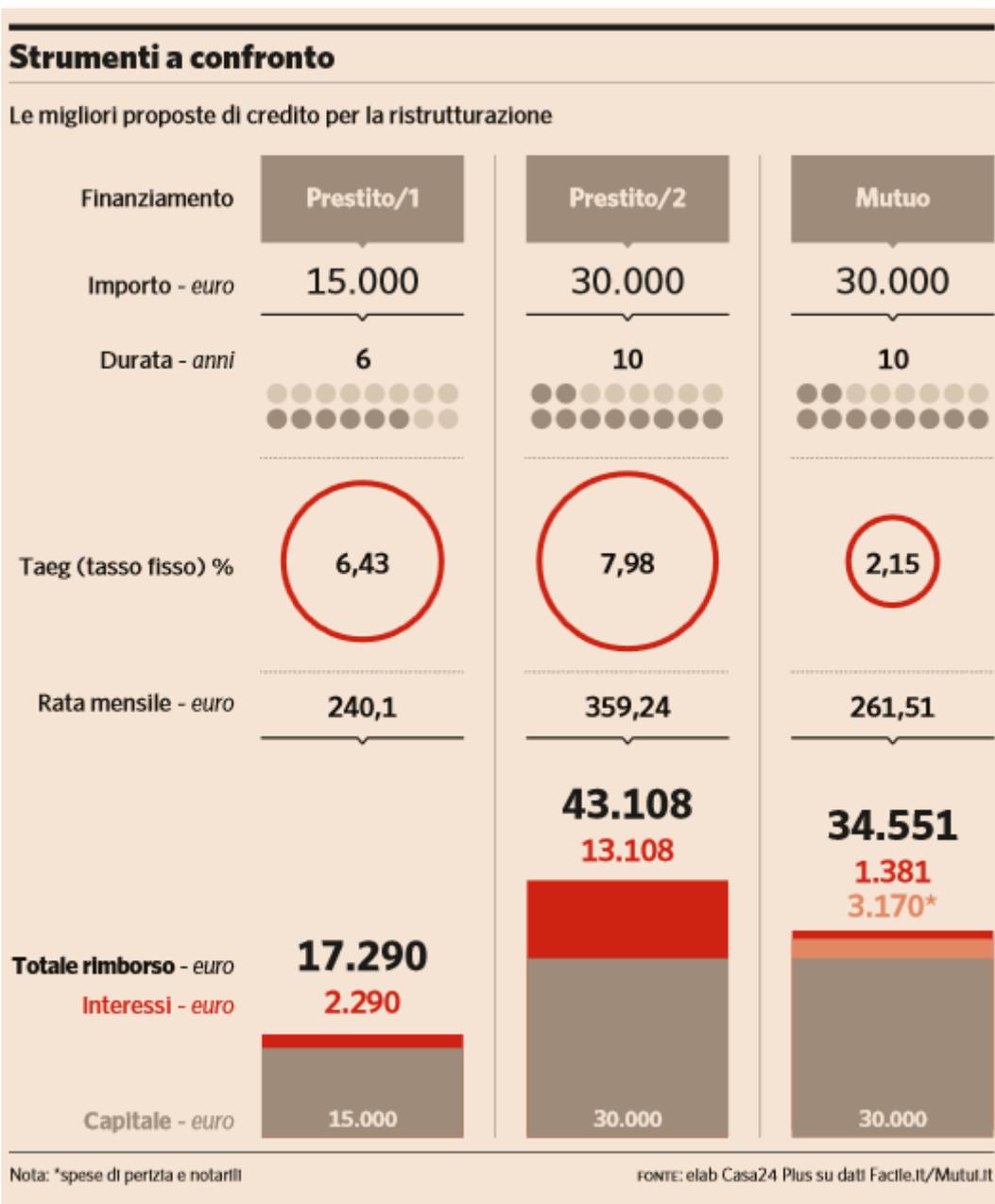
«E se parliamo di abitazioni messe a reddito, una profonda ristrutturazione può far lievitare il potenziale canone di affitto fino a un massimo del 50% nelle città più dinamiche, come ad

esempio a Verona», segnala Giuseppe Romano, direttore del centro studi della società di consulenza Consultique e membro del direttivo Nafop (Associazione dei consulenti finanziari indipendenti).

Quindi, i motivi per procedere non mancano. Ma quanto costa? E qual è lo strumento giusto? Oggi l'importo medio degli interventi più comuni, basato sulle richieste di finanziamento ai portali Facile.it e Prestiti.it, è fissato in 15.904 euro. Ma l'elaborazione di Scenari immobiliari stima una spesa complessiva di 46,5 miliardi nel 2017, che diviso per i circa 700mila interventi restituisce un importo superiore ai 64mila euro. Bisogna poi anche tener conto che spesso quando si compra casa una parte del mutuo è utilizzata per l'acquisto e un'altra per i lavori di ristrutturazione.

Guardando al costo, quindi alla rata mensile da corrispondere, tra prestito e mutuo non c'è paragone, a tutto vantaggio di quest'ultimo. Come mostra la grafica (...), il finanziamento ipotecario comporta spese di perizia e un atto notarile, ma l'esborso finale sarà sempre inferiore grazie ai tassi di mercato che permettono di ottenere soldi a un Taeg del 2%, contro il 7-8% dei prestiti (il Taeg è il valore di riferimento da considerare, ossia il "tasso annuo effettivo globale"). Come se non bastasse, gli interessi passivi corrisposti sul mutuo si possono portare in detrazione Irpef fino al 19% (se parliamo di prima casa), mentre questo sconto non è concesso ai prestiti. Il problema è trovare un compromesso tra le esigenze del cliente e la proposta delle banche erogatrici. In primo luogo, i mutui non vengono concessi per importi bassi. I principali istituti, come ad esempio Intesa Sanpaolo, li offrono a partire da 30mila euro, ma alcune banche dirette (come CheBanca o WeBank) propongono il mutuo ristrutturazione dai 50mila euro. E questo finanziamento ipotecario non copre tutto l'importo dei lavori, ma generalmente viene sottoposto ad alcuni "paletti", come un tetto massimo dell'80% sul totale degli interventi, o in percentuale rispetto al valore complessivo dell'immobile. Attenzione poi che alcune clausole ormai diffuse, favorevoli al cliente, spesso non scattano per il mutuo ristrutturazione: è il caso ad esempio della possibilità di sospendere la rata.

Il prestito ha alcuni vantaggi procedurali, per il fatto che il denaro, una volta espletata la pratica di istruttoria, viene messo a disposizione del cliente in tempi più rapidi, e senza bisogno di gravare l'immobile di un'ipoteca. «Detto questo, non ci sono dubbi sul fatto che quando le caratteristiche dell'operazione permettono di ottenere il mutuo, questo sia da preferire» dice il consulente. Il trend continuerà? «Le prospettive sono positive, ma a il fisco rappresenta l'incognita principale. Il vero motore che sta guidando gli interventi edilizi è rappresentato dalle detrazioni generose, non certo dalla lungimiranza o dalla propensione ecologista dei proprietari. E, in assenza di questi sgravi o con aliquote più basse, il rapporto costi/benefici andrebbe rivisto», conclude Romano di Consultique.



(A cura di, Adriano Lovera ed Emiliano Sgambato, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da “Casa24Plus”, 13 aprile 2018)

Immobili: locazione e vendita

■ Gli agenti immobiliari contro il sito di annunci con il «bollino» dei notai

Alle principali associazioni degli agenti immobiliari non è piaciuta l’iniziativa del Notariato di lanciare (il debutto ufficiale è stato lo scorso 4 aprile) un portale dedicato alle vendite immobiliari che contenga esclusivamente immobili con il “bollino” dei notai, cioè sottoposti preventivamente alle verifiche catastali e di regolarità che in genere vengono invece eseguite solo prima dell’atto di compravendita.

La Consulta interassociativa nazionale dell’intermediazione, composta dalle associazioni rappresentative degli agenti immobiliari italiani Fimaa, **Fiap** e Anama, infatti, «contesta apertamente – si legge in una nota – quanto riportato nei comunicati stampa per il lancio del

portale “avvisi Notarili” da parte dei notai italiani». «Il notaio è un pubblico ufficiale garante dei trasferimenti immobiliari. Leggere che sul loro portale gli immobili presenti sono verificati e certificati è un messaggio fuorviante – affermano in una dichiarazione congiunta i tre presidenti Santino Taverna, Gian Battista Baccarini e Paolo Bellini –. Per la verifica servono altre figure professionali. Il notaio nella legislazione italiana non verifica l’immobile, ma certifica quanto dichiarato dalle parti o, in questo caso, dai professionisti incaricati (a spese delle parti) ad eseguire le verifiche. Nella sezione riservata ai privati viene poi dichiarato che le parti sono più sicure grazie al bollino blu di certificazione, insinuando che ad oggi le compravendite non sarebbero sicure. Se bastasse una verifica e un bollino blu per compravendere in tranquillità, allora il ruolo fin qui svolto dal Notariato risulterebbe superfluo e, seguendo questo pensiero, sarebbe da ritenersi corretta la battaglia di chi intendeva permettere anche ad altre figure professionali la possibilità di autenticare le sottoscrizioni ai contratti, ai fini di consentire la trascrizione in Conservatoria degli atti relativi al trasferimento di beni immobili».

I notai siano liberi di interpretare il loro ruolo come meglio credono – continua la nota – ma lo facciano senza svilire le altre categorie che operano nel libero mercato e, soprattutto, senza inviare messaggi fuorvianti e ambigui ai consumatori. «Nel tipico stile italico, anziché creare economia di condivisione e fare rete per uscire dalla crisi che attanaglia il settore, il Notariato sceglie soluzioni protezionistiche a scapito di altri soggetti della filiera. La Consulta Interassociativa auspica, invece, l’apertura immediata di un Tavolo di Lavoro che veda partecipi tutte le professionalità che operano nel comparto immobiliare».

(Il Sole 24ORE – Estratto da “Il Sole24Ore.com – Casa24”, 24 aprile 2018)

Immobili e condominio

■ Opere «libere» ma i vincoli restano

Dal 22 aprile non ci sono più dubbi: 58 opere minori, dalla tinteggiatura delle pareti al climatizzatore, sono realizzabili senza particolari richieste o autorizzazioni. Gli interventi in edilizia libera sono indicati nel decreto Infrastrutture del 2 marzo scorso (in vigore, appunto, dal 22 aprile) che approva il glossario con l’elenco non esaustivo delle principali opere edilizie in regime di attività edilizia libera.

Il decreto è subito applicabile, senza atti di recepimento regionali o locali. Ma solo in linea di principio vale per tutti gli immobili. La tabella allegata al decreto contiene le 58 opere edili realizzabili senza titolo, ma anche una precisazione: in apertura dell’allegato, viene ricordato quanto già specificato nell’articolo 6 del Testo unico edilizia (Dpr 380/2001): queste opere possono eseguirsi senza titolo abilitativo, purché risultino rispettate le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e tutte le normative di settore che incidono sulla disciplina dell’attività edilizia. L’elenco è molto lungo. Si tratta, in particolare di: norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, relative all’efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004).

È una puntualizzazione fondamentale. In un Paese, quale l’Italia, in cui la consistenza del patrimonio culturale e paesaggistico (per parlare di uno soltanto dei vincoli menzionati) raggiunge poco meno della metà del territorio nazionale, la regola – ovvero l’edilizia libera – è quasi l’eccezione. Per fare un esempio, l’installazione di una banale inferriata antintrusione, che pure costituisce un intervento di edilizia libera elencato nel glossario, non può avvenire su immobili di interesse storico-architettonico nei centri storici senza l’autorizzazione paesaggistica.

Nel glossario le varie opere di edilizia libera sono individuate combinando, da un lato, l'attività (ad esempio, "riparazione, sostituzione, rinnovamento") e, dall'altro, l'elemento che ne forma l'oggetto (ad esempio "rivestimento interno e esterno").

Inoltre, la tabella riporta due ulteriori ordini di indicazioni, ovvero la tipologia di intervento (tra i dieci in regime di edilizia libera indicati nell'articolo 6, comma 1 del Testo unico per l'edilizia) cui ciascuna opera edile enumerata deve ricondursi, nonché il corrispondente regime giuridico (come specificato nella tabella A allegata al Dlgs 222/2016).

Di fatto, il decreto 2 marzo 2018 non ha comportato la "liberalizzazione" di attività prima sottoposte ad un qualche regime autorizzatorio. Con questo atto non si è innovata la regolamentazione dei 58 interventi edilizi: si tratta, infatti, di attività che già prima non necessitavano di alcun titolo, ma che il legislatore nazionale ha voluto precisare, nel quadro di una complessiva opera (in più fasi) di esemplificazione pratica dei casi da ricollegarsi a ciascuna regime abilitativo. Questa infatti è la prima tranche di attuazione dell'articolo 1, comma 2 del Dlgs 222/2016 (il cosiddetto decreto Scia2) che, per garantire omogeneità di regime giuridico in tutto il territorio nazionale, aveva previsto entro sessanta giorni (termine ampiamente decorso) un glossario unico con l'elenco delle principali opere edilizie e del regime giuridico cui sono sottoposte. Sono previsti ulteriori decreti con gli interventi realizzabili mediante gli altri regimi autorizzativi.

Il tentativo di orientare la prassi, fornendo, attraverso un'estesa casistica, indirizzi interpretativi univoci per tutto il territorio nazionale, utili sia al privato sia alla Pubblica amministrazione, è certamente lodevole.

Ma occorre capire se i mezzi adottati siano adeguati allo scopo. La compilazione di una lunga lista di esempi nel tentativo di "imbrigliare" l'infinità di casi che la realtà propone pare sconfessare gli obiettivi di semplificazione e omogeneità dichiarati. Anche perché la lista stessa patisce imprecisati limiti derivanti dalla regolamentazione edilizia e urbanistica locale nonché da intere normative di settore spesso tecnicamente complesse e giuridicamente confuse.

In altre parole, questi elenchi – del resto, non esaustivi – non valgono a risolvere il problema alla radice. Tanto più che i rinvii ad altre discipline (come l'antisismica o la prevenzione incendi) riportano il fruitore finale – il cittadino – al punto di partenza, inducendolo ad optare, nell'incertezza del caso "non elencato" o "di lettura incerta", se non per il titolo espresso, quantomeno per il regime dell'autocertificazione.

(Silvia Gnocco e Guido Inzaghi, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 7 maggio 2018)

■ La guida alle attribuzioni dell'assemblea

L'art. 1135 – Attribuzioni dell'assemblea dei condomini così recita:

Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.

L'art. 1135 c.c. concerne le competenze dell'assemblea di condominio. La norma è rimasta pressoché invariata. Le novità concernono lo specifico compito dell'assemblea in termini di opere di manutenzione straordinaria e di innovazioni nonché la previsione della partecipazione del condominio a progetti territoriali in tema di vivibilità ambientale.

Brevemente, le attribuzioni che da sempre sussistono in capo all'assemblea sulla base di questa norma sono le seguenti:

- Conferma dell'amministratore e sua eventuale retribuzione (Cassazione II civile del 07.03.2013, n. 5761; Cass. civ. Sez. II, 03/08/1966, n. 2155)

La retribuzione non è più eventuale. Si tratta di specifica attività lavorativa, che può essere svolta in modo autonomo o quale dipendente. A norma del nuovo art. 1129, comma 14, c.c., il mandato dell'amministratore è oneroso: questi, a pena di nullità della nomina, deve dichiarare analiticamente il proprio compenso e le relative voci in sede di accettazione dell'incarico.

- Approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed alla relativa ripartizione tra i condomini (Cass. civ. Sez. II, 04/06/1992, n. 6896)

Ai sensi del nuovo art. 1130, nn. 1 e 10, c.c. l'amministratore deve convocare l'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale annuale entro centottanta giorni dalla sua redazione. Ai sensi del nuovo art. 66 disp. Att. C.c., l'avviso di convocazione dell'assemblea deve essere inoltrato ai singoli condomini per raccomandata con ricevuta di ritorno, per posta elettronica certificata, via fax o tramite consegna a mano almeno cinque giorni prima dell'indetta riunione. L'omessa convocazione costituisce grave irregolarità ai sensi del nuovo art. 1129, n. 1, c.c. sulla cui base è passibile di revoca anche su ricorso di un solo condomino in via giudiziale. A norma del nuovo art. 1129 comma 9, salvo espressa dispensa da parte dell'assemblea, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio, il mandatario dell'edificio è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dai condomini, agendo nella normalità dei casi il ricorso al procedimento monitorio ex art. 63, primo comma, disp. Att. C.c.

- Approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e impiego del residuo attivo della gestione (Cass. civ. Sez. II, 18/05/1994, n. 4831).

Questa previsione va coordinata con il nuovo art. 1130bis c.c., in tema di rendiconto annuale e dei documenti necessari per la sua redazione. Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Anche l'art. 70 disp. Att. C.c. si esprime in termini di fondo costituito a cura dell'amministratore quando vengono erogate sanzioni al condomino che infrange il regolamento dell'edificio. Un apposito fondo è infine previsto dal successivo n. 4 della norma che stiamo analizzando: esso, ex art. 1130, n. 4, c.c. deve essere deliberato per fronteggiare gli interventi di manutenzione straordinaria e le innovazioni, dovendo essere costituito dall'importo necessario all'esecuzione dei lavori. Il residuo attivo pare riferirsi a questi fondi e riserve. Ai sensi dell'art. 1129, n. 7, c.c. novellato il presupposto del rendiconto è il registro di contabilità, in cui sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni dal giorno in cui l'operazione è eseguita, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Nella nota riepilogativa che accompagna il rendiconto al fine della sua approvazione, vanno evidenziate, oltre alle liti in corso, anche le questioni pendenti, tra cui potrebbe essere ricompreso anche il residuo attivo soggetto a nuovo impiego a seguito della deliberazione dell'assemblea di approvazione del bilancio. Il nuovo art. 1130, n. 10, c.c. prevede che l'assemblea deve essere chiamata dall'amministratore all'approvazione del rendiconto entro centottanta giorni.

L'ulteriore compito dell'assemblea è sancito dal n. 4 dell'art. 1135 c.c.: il condominio è obbligato a deliberare la costituzione di un fondo quando decide a riguardo di interventi di manutenzione straordinaria o in ambito di innovazioni. In precedenza la costituzione del fondo

era solo eventuale. A seguito della novella è divenuto obbligatorio, dovendo essere di importo pari all'ammontare dei lavori. Occorre che la riunione sappia già a priori l'esatto ammontare della spesa. Ci si domanda se l'eventuale sua mancata previsione invalidi la decisione del condominio o ne comporti l'eventuale impugnazione ex art. 1137 c.c. Si potrebbe ritenere che, stante l'importanza della costituzione del fondo ex art. 1135 c.c., se il condominio non ha liquidità e se non riesce a reperire quanto necessario per l'esecuzione dei lavori (onde formare il menzionato fondo speciale), non può deliberare a riguardo di questi interventi. L'esecuzione dei lavori è possibile solo ove il condominio sia in grado di farvi economicamente fronte. Pare che la deliberazione dei lavori e la formazione del fondo debbano essere simultanei. Lo stesso dicasi per lo stato avanzamento lavori, sulla cui base i condomini pagano a rate in ragione dei momenti dei lavori espletati, basandosi sul cd. SAL.

Ci si domanda tuttavia se il fondo è obbligatorio se l'assemblea delibera di procedere agli interventi fissando un termine di inizio lavori lontano nel tempo. Poiché la presenza del fondo dovrebbe essere garantita nel momento in cui si procede a dare inizio agli interventi deliberati, la decisione assembleare è valida, pur essendo sottoposta a termine -o condizione, a seconda della fattispecie concreta- della costituzione del fondo per il momento di messa in esecuzione degli interventi programmati. (Trib. Monza Sez. I Sent., 08/06/2009; Cass. civ. Sez. II Sent., 07/02/2008, n. 2864).

Il secondo comma dell'art. 1135 c.c. è rimasto invariato: l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente. In questo caso deve attuarli dandone comunicazione alla prima assemblea. L'elemento caratterizzante l'intervento immediato dell'amministratore è dato dall'urgenza: essa legittima l'azione autonoma del mandatario dell'edificio, senza richiedere una ratifica da parte dell'assemblea ma semplicemente riferendo l'accaduto alla prima riunione utile. (Trib. Monza Sez. I Sent., 08/06/2009).

"L'amministratore di condominio non ha - salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e 1135 cod. civ. in tema di lavori urgenti - un generale potere di spesa, in quanto spetta all'assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore; ne consegue che, in assenza di una delibera dell'assemblea, l'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute, perché, pur essendo il rapporto tra l'amministratore ed i condomini inquadrabile nella figura del mandato, il principio dell'art. 1720 cod. civ. - secondo cui il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario - deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea" (Cassazione civile, sez. II, 20/08/2014, (ud. 23/04/2014, dep.20/08/2014), n. 18084).

L'urgenza legittima l'intervento dell'amministratore:

" il citato art. 1135, u.c., cod. civ. abilita espressamente l'amministratore ad ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgenza, imponendogli soltanto l'obbligo di riferirne alla prima assemblea dei condomini, obbligo che non può in alcun modo confondersi con la necessità di ratifica di un atto esorbitante dal mandato, rientrando, invece, sia pure con carattere particolare, nell'obbligo generale che incombe all'amministratore di rendere conto della sua gestione ai condomini. Nè l'inosservanza di detto obbligo preclude il suo diritto al rimborso delle spese riconosciute urgenti nei limiti in cui il giudice le ritenga giustificate" (così Cass. 10144/96).

La sicurezza dell'edificio è un tema di primaria importanza, al pari dell'art. 1122ter c.c., norma in tema di videosorveglianza dei beni comuni. Insieme alla stabilità e al decoro architettonico, costituisce il parametro di riferimento degli interventi in condominio. Si vedano al riguardo gli artt. 1120, n. 1, 1122, 1122bis, 1130, n. 6, 1135, ultimo comma, c.c.

L'ultimo comma dell'art. 1135 c.c. sottolinea l'importanza della sicurezza ampliando la necessità del suo rispetto al luogo in cui sorge la struttura immobiliare. L'assemblea condominiale può autorizzare l'amministratore a collaborare a progetti, programmi e iniziative

di miglioramento della zona in cui è ubicato lo stabile, siano esse di promanazione pubblica o privata, al fine di migliorare la qualità della vita, il patrimonio edilizio esistente e la sostenibilità ambientale nonché la sicurezza della zona. La partecipazione attiva del condominio può essere relativa a opere di risanamento di parti comuni degli immobili o di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, come nel caso di quartieri fatiscenti. La norma non indica con quali maggioranze deve essere assunta la relativa deliberazione. Stante il silenzio, si applicano le regole generali sancite dall'art. 1136 c.c., in tema di quorum costitutivi e deliberativi sia della prima, sia della seconda convocazione assembleare. L'introduzione di questa nuova attribuzione assembleare stupisce se si considera che la sicurezza e la qualità della vita sono parametri strettamente soggettivi, oltre a dipendere dal quartiere di riferimento.

L'art. 1135 c.c. non è l'unica disposizione in tema di attribuzioni dell'assemblea di condominio. Essendo l'organo supremo del condominio, la collettività dell'edificio ha poteri anche in altri ambiti. Nello specifico, sulla scorta delle norme codicistiche, essa decide sui seguenti argomenti:

- nomina dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129, primo comma, c.c.: A seguito della novella la figura è obbligatoria se i condomini sono più di otto (Trib. Catania Sez. III, 16/01/2006);
- revoca dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129 secondo comma c.c., anche se del caso per giusta causa. Le diverse fattispecie di gravi irregolarità sono puntualizzate, sebbene a titolo esemplificativo, dall'art. 1129 c.c. novellato. La Suprema Corte, con la decisione a Sezioni Unite n. 20957/2004 ha affermato che, nelle ipotesi di revoca ante tempus e immotivata, l'amministratore revocato, ai sensi dell'art. 1725 c.c., potrà permanere nella stabilità dell'incarico ed agire in via ordinaria per pretendere il risarcimento del danno subito per essere stato ingiustamente revocato; tale tutela però non potrà essere in forma specifica, ma soltanto risarcitoria o per equivalente.
- conferimento all'amministratore di maggiori poteri rispetto a quelli già sanciti dal codice civile dall'art. 1131 c.c. e dal regolamento di condominio. Le attribuzioni generali del mandatario dell'edificio sono sancite dagli artt. 1129 e 1130 c.c. novellati; (Trib. Bari Sez. III Sent., 06/07/2009);
- innovazioni ai sensi dell'art. 1120 c.c. La novella ha introdotto -con la nuova versione dell'art. 1120 c.c.- le c.d. innovazioni sociali, affianco alle innovazioni classiche già esistenti (Cass. civ. Sez. II, 26/05/2006, n. 12654);
- scioglimento del condominio ex artt. 61 e 62 disp. Att. C.c. Queste norme non hanno subito modifiche a seguito della novella (Cass. civ. Sez. II Sent., 23/01/2008, n. 1460);
- approvazione del regolamento di condominio ex art. 1138 c.c. Il nuovo art. 1138 c.c. prevede il diritto di tenere animali domestici in condominio (Trib. San Remo 2 luglio 2001);
- perimento dell'edificio per una parte inferiore ai tre quarti dell'intero medesimo stabile ai sensi dell'art. 1128 c.c. Come la precedente, questa norma è rimasta invariata a seguito della novella (Corte di Cassazione, Ordinanza del 14 Settembre 2012 n.15482);
- impugnazione dei provvedimenti presi dall'amministratore a norma dell'art. 1133 c.c. Anche questa norma non ha subito interventi correttivi a seguito della novella (Cassazione Civile, Sezione II 22.06.2011, n. 13689);
- spese sostenute dai singoli condomini per le cose comuni ai sensi dell'art. 1134 c.c.: il precedente art. 1134 c.c. prevedeva il diritto al rimborso per le "spese" mentre la nuova versione contempla il rimborso della "gestione delle parti comuni"; in entrambe le versioni, l'elemento determinante è l'urgenza (Cass., 19 marzo 2012, n.4330)

In generale, occorre ricordare che l'assemblea condominiale ha il potere di disciplinare l'utilizzo dei beni e dei servizi comuni, e di deciderne l'eventuale dismissione o trasferimento per renderli più funzionali e accessibili; può sopprimere, modificare o sostituire qualsiasi bene o servizio che riguardi il condominio; ma, sarebbe sufficiente la volontà contraria di un solo condomino per impedire qualsiasi decisione quando la fattispecie vada a toccare un diritto sul bene anche solo di un singolo. E' invece sufficiente la sola maggioranza qualificata, non essendo necessaria l'unanimità, se la decisione non lede i diritti dei singoli condomini. (Cass., sez. II Civile, 21 febbraio 2013, n. 4337; Cassazione II civile del 21 febbraio 2013 n. 4340; Cass. 16 gennaio 2013, n. 945)

L'assemblea può infine deliberare di applicare interessi moratori. Per poter essere valida la decisione, occorre l'unanimità del consenso (Cass. Civ., Sez. II, 30 aprile 2013, n. 10196) **(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 7 maggio 2018)**

Immobili e condominio: economia, fisco e agevolazioni

■ Per l'acquisto del box auto sconto anche senza bonifico

Detrazione fiscale del 50% spettante in caso di acquisto di box pertinenziale d'immobile abitativo garantita anche con transazione diversa dal bonifico, se il pagamento avviene in presenza del notaio. È questo uno dei nuovi chiarimenti contenuti nella circolare n. 7/E/2018 dell'altro ieri, che aggiorna il vademecum delle Entrate già pubblicato l'anno scorso sugli oneri detraibili/deducibili recuperabili con il modello 730.

Box auto Sui box pertinenziali le Entrate riprendono quanto già illustrato nella circolare 43/E/2016 circa la spettanza dell'agevolazione pur in assenza di bonifico bancario "parlante". Per la detrazione è sufficiente l'indicazione in atto del vincolo di pertinenzialità, nonché l'aver "tracciato" il pagamento, anche con strumenti diversi dal bonifico direttamente nel contratto stipulato in presenza del notaio. In questo caso va tuttavia richiesta l'attestazione resa dall'impresa venditrice, mediante atto notorio, di aver contabilizzato il corrispettivo ai fini della corretta tassazione del reddito, oltre alla dichiarazione del costruttore nella quale siano indicati i costi di costruzione. Inoltre, in caso di vendita del box per il quale si è fruito della detrazione il proprietario del bene principale può continuare a fruire della detrazione per il box a condizione che lo indichi espressamente nell'atto di vendita. Viceversa, in assenza di tale indicazione l'acquirente può fruire delle quote residue della detrazione solo se nell'atto di acquisto sia indicato il vincolo pertinenziale del box ad un'altra unità immobiliare a destinazione residenziale.

Sisma bonus Importanti chiarimenti anche sul "sisma bonus", le cui regole applicative sono cambiate a partire dal 1° gennaio 2017 e a cui la circolare dedica un intero nuovo paragrafo. L'Agenzia chiarisce che per tali spese la detrazione spetta nella misura del 50% nel limite di spesa di 96mila euro per unità immobiliare e va ripartita in cinque anni. La detrazione compete per le costruzioni relative ad abitazione (non necessariamente prima casa) e ad attività produttive negli edifici ubicate in zone sismiche (1, 2, 3 ordinanza n. 3274 del 20 marzo 2003). Se dagli interventi antisismici deriva la diminuzione di una o due classi di rischio, la detrazione spetta nella maggiore misura rispettivamente del 70 o dell'80% delle spese sostenute. Non è possibile, però, scegliere il numero di rate in cui ripartire il beneficio; pertanto, chi intende avvalersi della maggiore detrazione del 70% (o dell'80%) dovrà ripartire la detrazione in cinque rate. Resta ferma la possibilità di avvalersi dell'agevolazione ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del Tuir, fruendo della detrazione del 50 per cento della spesa da ripartire in 10 rate di pari importo. In caso di effettuazione sul medesimo edificio di interventi di natura diversa ad esempio, interventi antisismici e di manutenzione straordinaria, il limite di spesa agevolabile è unico (96mila euro) in quanto riferito all'immobile.

Bonifica amianto Infine viene circoscritto in maniera più chiara il perimetro dell'agevolazione in caso di interventi finalizzati alla bonifica dell'amianto. Gli interventi di bonifica costituiscono, infatti, una categoria a parte che risulta agevolabile indipendentemente dalla categoria edilizia in cui gli interventi stessi rientrano. Ne consegue che la detrazione spetta a prescindere dalla realizzazione di un intervento di recupero del patrimonio edilizio e riguarda anche, ad esempio, il trasporto da parte di aziende specializzate dell'amianto in discarica.

BOX PERTINENZIALE

La detrazione fiscale del 50% (in dieci anni) spetta in caso di acquisto di box pertinenziale d'immobile abitativo anche in assenza di bonifico parlante se il pagamento avviene in presenza del notaio. Rimangono

	necessari per la detrazione la dichiarazione resa dal venditore, di aver correttamente contabilizzato il corrispettivo, oltre a quella del costruttore dove sono indicati i costi di costruzione
CESSIONE DEL BOX AGEVOLATO	In caso di vendita del box "agevolato" il proprietario del bene principale (immobile a destinazione residenziale) può continuare a fruire della detrazione a condizione che lo indichi espressamente nell'atto di vendita. Viceversa, l'acquirente del box può fruire delle quote residue se nell'atto di acquisto indica il vincolo pertinenziale del box acquistato ad altra unità residenziale
SISMA BONUS	Non è possibile scegliere il numero di rate in cui ripartire il beneficio; pertanto, chi intende avvalersi della maggiore detrazione del 70/80% dovrà necessariamente ripartirla in cinque rate. In caso di effettuazione sull' edificio di interventi di natura diversa (per esempio: interventi antisismici e di manutenzione straordinaria), il limite di spesa agevolabile è unico (96mila euro)
BONIFICA AMIANTO	Gli interventi di bonifica costituiscono, una categoria a parte agevolabile indipendentemente dalla categoria edilizia in cui gli interventi stessi rientrano. La detrazione spetta a prescindere dalla realizzazione di un intervento di recupero del patrimonio edilizio e riguarda anche, ad esempio, il trasporto da parte di aziende specializzate dell'amianto in discarica

(Lorenzo Pegorin, Mario Cerofolini, *Il Sole 24ORE* – Estratto da "Norme e Tributi", 29 aprile 2018)

■ Affitti concordati, cedolare al 10% solo con attestazione

Per il supersconto fiscale sugli affitti concordati ci vuole obbligatoriamente l'attestazione di un sindacato inquilini o di un'associazione della proprietà immobiliare, sulla quale non si paga, comunque, né l'imposta di registro né il bollo. La risoluzione delle Entrate 31 del 20 aprile ha messo definitivamente in chiaro come fare per ottenere la cedolare secca del 10% sui canoni, concludendo un iter interpretativo che si era avviato qualche mese fa con un interpello rivolto da Confabitare al ministero delle Infrastrutture.

Il ministero aveva già dato la sua interpretazione, nel senso che in caso di controlli fiscali solo l'attestazione della regolarità del contratto rilasciata da sindacati o associazioni avrebbe garantito il diritto al bonus. Sulla stessa linea anche la Dre Emilia Romagna, e la riunione svoltasi al Mit pochi giorni fa. In sostanza, in base a quanto dicono le Entrate rispondendo a un interpello fatto da un sindacato inquilini di Firenze, sulla scorta di quanto definito dal decreto interministeriale del 16 gennaio 2017, anche se le parti decidono di fare da sole, applicando cioè alla lettera le regole fissate dall'accordo territoriale sui canoni concordati, non scattano i vantaggi. Nel caso della cedolare, questi riguardano solo il proprietario, mentre per chi sceglie l'Irpef, con l'abbattimento del 30% dell'imponibile anche ai fini dell'imposta di registro, che per metà spetta all'inquilino, anche quest'ultimo ha un beneficio.

Per l'Agenzia, infatti, «L'allegazione dell'attestazione in sede di registrazione appare, peraltro, opportuna al fine di documentare la sussistenza dei requisiti, laddove il contribuente chieda di fruire dell'agevolazione prevista dall'articolo 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, ai fini dell'imposta di registro».

Quindi, se i contratti vengono fatti direttamente con l'assistenza di sindacati o associazioni, nessun problema. Ma in caso contrario devono poi attestarne la regolarità. Quanto all'allegazione dell'attestazione al contratto di locazione, le Entrate spiegano che non si tratta di un obbligo, in quanto il decreto non lo prevede, ma, precisa l'Agenzia «In sede di registrazione del contratto di locazione (...) l'ufficio dell'Agenzia provvederà alla registrazione anche dell'attestato senza autonoma applicazione dell'imposta di registro», quindi a costo zero.

Ed è quindi probabile che proprio l'allegazione dell'attestazione eviti a priori i controlli. Da ultimo, conclude l'Agenzia, per il rilascio dell'attestazione da parte di sindacati o associazioni non va applicata l'imposta di bollo. In ogni caso l'obbligo riguarda i contratti stipulati dopo l'entrata in vigore del Dm 16 gennaio 2017 (cioè il 30 marzo 2017).

(Saverio Fossati, Il Sole 24ORE – Estratto da “Norme e Tributi”, 21 aprile 2018)

Agenzia delle Entrate

Risoluzione 20 aprile 2018, n.31/E Interpello articolo 11, comma 1, lett. a), della legge n. 212 del 2000 - Contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato-attestazione rilasciata dalle organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori - trattamento ai fini dell'imposta di registro e di bollo.

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'applicazione dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo, è stato esposto il seguente:

Quesito

L'istante, sindacato unitario nazionale (XX) - Federazione provinciale di (XX), rappresenta che, con il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 16 Gennaio 2017 (di seguito decreto), sono stati individuati, tra l'altro, i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula di contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

In particolare, con l'articolo 1, comma 8, del decreto è stato stabilito che le parti di un contratto di locazione possono farsi assistere nella definizione del canone effettivo dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Per i contratti 'non assistiti', le parti sono, invece, tenute ad acquisire un'attestazione, rilasciata da almeno una delle organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori, secondo le modalità definite sulla base di accordi stipulati in sede locale, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso. Tale attestazione assume valenza anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

Le previsioni dettate dal decreto sono state recepite, per il Comune di Firenze ed altri Comuni della provincia fiorentina, con l'Accordo territoriale sottoscritto dalle Organizzazioni Sindacali e dalle Associazioni degli inquilini e dei proprietari di immobili, in data 20 ottobre 2017.

L'articolo 19 del citato Accordo territoriale stabilisce che:

“a) Le parti contrattuali possono essere assistite congiuntamente a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori;

b) Per i contratti non assistiti le modalità di attestazione sono da eseguirsi come previsto dall'articolo 8, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo...”.

Fatte tali premesse, l'organizzazione sindacale istante chiede di conoscere se, in relazione ai contratti di locazione non assistiti, l'attestazione debba ritenersi obbligatoria al fine di poter godere delle agevolazioni fiscali previste per le particolari tipologie di contratti cui la stessa si riferisce, fatta comunque salva la facoltà di controllo degli Enti preposti.

L'istante chiede, inoltre, di conoscere se l'attestazione rilasciata debba essere allegata al contratto di locazione, in sede di registrazione, e in caso di risposta affermativa, se la stessa debba essere assoggettata ad imposta di registro e ad imposta di bollo.

Soluzione interpretativa prospettata dal contribuente

Il Sindacato istante ritiene che detta attestazione rilasciata da un'organizzazione firmataria dell'accordo non deve essere assoggettata ad imposta di bollo né all'imposta di registro.

In proposito, richiama la risoluzione del 22 novembre 2013, n. 83, con la quale era stato chiarito, sia pure con riferimento all'attestazione di prestazione energetica (APE), che la stessa non rileva ai fini dell'applicazione dell'imposta di bollo, ai sensi dell'articolo 37 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445.

Tale disposizione stabilisce, infatti, che "Le dichiarazioni sostitutive di cui agli articoli 46 e 47 sono esenti dall'imposta di bollo".

Nella predetta risoluzione era stata, altresì, esclusa l'assoggettabilità dell'attestazione ad imposta di registro, ai sensi dell'articolo 11, comma 7, del TUR, in quanto si tratta di atto non soggetto a registrazione.

A parere dell'istante, non sussistono motivazioni per discostarsi da detto orientamento anche per ciò che attiene all'attestazione, oggetto del presente quesito, effettuata ai sensi del citato decreto ed allegata ai contratti di locazione, in sede di registrazione.

Parere dell'Agenzia delle Entrate

L'articolo 1, comma 8, del decreto prevede che "Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali".

La norma in argomento prevede, dunque, che per i contratti di locazione a canone concordato 'non assistiti', l'attestazione rilasciata dalle organizzazioni firmatarie dell'accordo, con la quale viene confermata la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto di locazione all'Accordo Territoriale, espliciti effetti anche ai fini del conseguimento delle agevolazioni fiscali.

Con riferimento alle agevolazioni riferite a tributi gestiti da questa Agenzia (quali l'applicazione dell'aliquota ridotta nella misura del 10 %, prevista ai fini della 'cedolare secca' ovvero le agevolazioni previste dall'articolo 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in materia di IRPEF ed imposta di registro), si precisa, dunque, che, per i contratti a canone concordato 'non assistiti', l'acquisizione dell'attestazione costituisce elemento necessario ai fini del riconoscimento delle agevolazioni.

In tale senso, si è già espresso il Ministero delle Infrastrutture - Direzione Generale per la Condizione Abitativa - che, con nota del 6 febbraio 2018, n. 1380, ha affermato che "... per quanto concerne i profili fiscali va considerato che l'obbligatorietà dell'attestazione fonda i suoi presupposti sulla necessità di documentare alla pubblica amministrazione, sia a livello centrale che comunale, la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare sia i contenuti dell'accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali. Ne consegue l'obbligo per i contraenti, di acquisire l'attestazione in argomento anche per poter dimostrare all'Agenzia in caso di verifica fiscale la correttezza delle deduzioni utilizzate".

Per quanto attiene alla presente istanza, si precisa, dunque, che per i contratti di locazione a canone concordato stipulati in applicazione dell'accordo territoriale, sottoscritto in data 20 ottobre 2017, per il Comune di Firenze ed altri Comuni della provincia fiorentina, le parti hanno l'obbligo di acquisire l'attestazione (nel caso di contratto non assistito) ai fini della fruizione delle relative agevolazioni fiscali.

L'attestazione non risulta, invece, necessaria, ai fini del riconoscimento delle predette agevolazioni fiscali, per i contratti di locazione stipulati prima dell'entrata in vigore del decreto ovvero anche successivamente, laddove non risultino stipulati Accordi territoriali dalle Organizzazioni Sindacali e dalle Associazioni degli inquilini e dei proprietari di immobili che hanno recepito le previsioni dettate dal citato decreto.

Per quanto attiene al quesito relativo alla necessità di produrre detta attestazione in allegato al contratto di locazione, in sede di registrazione, si fa presente che il decreto non definisce un obbligo in capo alle parti contrattuali di procedere all'allegazione né tale obbligo emerge dalle previsioni dettate dal Testo unico dell'imposta di registro, approvato con il DPR 26 aprile 1986, n. 131 (TUR); l'assenza di un obbligo non esclude, tuttavia, che le parti possano, comunque, procedere a detta allegazione, in sede di registrazione del contratto di locazione.

L'allegazione dell'attestazione in sede di registrazione appare, peraltro, opportuna al fine di documentare la sussistenza dei requisiti, laddove il contribuente chieda di fruire dell'agevolazione prevista dall'articolo 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, ai fini dell'imposta di registro. Com'è noto, tale disposizione stabilisce che, per la determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, il corrispettivo annuo venga assunto nella misura del 70 per cento.

Qualora il contribuente proceda all'allegazione dell'attestazione in sede di registrazione, coerentemente con i principi già espressi con la risoluzione 22 novembre 2013, n. 83, per stabilire la corretta tassazione da applicare, ai fini dell'imposta di registro, rilevano le previsioni dettate dall'articolo 11 del TUR.

Con particolare riferimento agli allegati, il comma 7 del predetto articolo 11 stabilisce che la richiesta di registrazione di un atto vale anche per gli atti ad esso allegati, ma non importa applicazione dell'imposta se si tratta:

- di documenti che costituiscono parte integrante dell'atto;*
- di frazionamenti, planimetrie, disegni, fotografie e simili;*
- di atti non soggetti a registrazione.*

A parere della scrivente, l'attestazione in argomento concretizza un atto per il quale non vige l'obbligo della registrazione, in quanto la stessa non appare riconducibile nell'ambito delle previsioni recate dalla tariffa, parte prima e parte seconda, allegata al TUR.

In sede di registrazione del contratto di locazione, pertanto, l'ufficio dell'Agenzia provvederà alla registrazione anche dell'attestato senza autonoma applicazione dell'imposta di registro.

Per quanto attiene all'applicazione dell'imposta di bollo, rileva la disposizione recata dall'articolo 5 della tabella allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 642 (atti, documenti e registri esenti dall'imposta di bollo in modo assoluto) che prevede un trattamento di esenzione dall'imposta, tra l'altro, per gli "Atti e copie del procedimento di accertamento e riscossione di qualsiasi tributo, dichiarazioni, denunce, atti, documenti e copie presentati ai competenti uffici ai fini dell'applicazione delle leggi tributarie...".

Tenuto conto che l'attestazione in argomento, si rende necessaria, così come previsto dal citato decreto, al fine di certificare la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo al riconoscimento delle agevolazioni fiscali, deve ritenersi che per il rilascio della predetta attestazione non debba essere applicata l'imposta di bollo, ai sensi del citato articolo 5 della Tabella allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 642.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

■ **Canoni asseverati ante registrazione**

Nuove regole per i contratti di locazione concordati: la riunione di ieri al Mise ha prodotto dubbi e soluzioni, a riprova che in Italia è piuttosto variegato il rilascio delle «attestazioni di conformità» rilasciate dalle associazioni della proprietà e dai sindacati inquilini, indispensabili per beneficiare della cedolare super ridotta del 10% sui canoni (per i contratti “liberi” la cedolare è al 21 per cento. «Nel corso della riunione sono emerse alcune indicazioni - racconta il segretario generale Appc Fabio Coglitore - che servono a seguire comportamenti uniformi».

Eccezioni: è stata rilevata la difficoltà di individuare, per i contratti registrati telematicamente, la differente tipologia tra quelli assistiti e la presenza della scheda di attestazione per quelli non assistiti; è stata stabilita la necessità di consegnare ai Caf, unitamente al contratto, anche l'asseverazione ai fini della corretta imputazione della cedolare secca ridotta al 10 per cento; è stato chiarito l'obbligo di contestualità dell'asseverazione alla registrazione del contratto, per evitare l'applicazione dell'imposta di bollo.

L'attestazione per i contratti non assistiti deve avvenire prima della registrazione. Il ministero ha infine ribadito la obbligatorietà della asseverazione per poter godere dei benefici fiscali. È passato oltre un anno dalla emanazione del Dm del 16 gennaio 2017 che regola gli accordi territoriali relativi ai canoni concordati agevolati a cui conseguono anche benefici fiscali (cedolare secca al 10 per cento).

La normativa introdotta dal decreto ministeriale del 16 gennaio 2017 distingue due modalità di stipula dei contratti concordati per poter accedere alle agevolazioni (civilistiche e fiscali):

a) contratti assistiti, quindi stipulati con l'assistenza di associazioni rappresentative delle parti (inquilini e proprietari)

b) contratti non assistiti ma compilati su modelli conformi direttamente dai contraenti e senza l'ausilio delle associazioni, che limiterebbero quindi il loro ruolo alla sola asseverazione con cui attestano che il canone è congruo e le clausole contrattuali sono conformi ai modelli.

Sia il ministero, ma in verità anche alcune organizzazioni della proprietà e dei conduttori, hanno ritenuto necessario formulare in sede di incontro alcune precisazioni univoche in particolare sugli aspetti illustrati prima, con la conferma che l'attestazione, in ogni caso, è indispensabile per la cedolare al 10 per cento. Le precisazioni di ieri, quindi, hanno fatto seguito alle prime indicazioni date dallo stesso Mise e poi ribadite e ampliate dalla Direzione regionale delle Entrate Emilia Romagna (si veda il Sole 24 Ore del 9 febbraio e del 6 e 9 aprile scorsi)

(Il Sole 24ORE – Estratto da “Norme e Tributi”, 13 aprile 2018)

Rassegna di normativa

(G.U. 8 maggio 2018, n. 105)

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di bene demaniale sito nel Comune di Telesse Terme
(G.U. 10 aprile 2018, n. 83)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nel Comune di Calitri, nell'ambito del progetto n. 39/40/COM/6063 «strada di collegamento dell'abitato di Calitri con la S.S. 401 Ofantina».
(G.U. 10 aprile 2018, n. 83)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nei Comuni di Castelgrande e di Muro Lucano, nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/02 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 2° lotto.
(G.U. 10 aprile 2018, n. 83)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE DECRETO 7 marzo 2018

Migliore individuazione del perimetro afferente un immobile trasferito al Fondo Patrimonio Uno.
(G.U. 12 aprile 2018, n. 85)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE DECRETO 7 marzo 2018

Migliore individuazione del perimetro afferente tredici immobili apportati e/o trasferiti al Fondo Immobili Pubblici.
(G.U. 12 aprile 2018, n. 85)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA COMUNICATO

Adozione del Piano generale di censimento permanente della popolazione e delle abitazioni
(G.U. 18 aprile 2018, n. 90)

MINISTERO DELLA DIFESA COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'alloggio in uso all'ex custode del poligono T.S.N., in Pesaro.
(G.U. 26 aprile 2018, n. 96)

MINISTERO DELLA DIFESA COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'immobile denominato «Postazione Ponte Radio (SRI)», in Furci.
(G.U. 26 aprile 2018, n. 96)

MINISTERO DELLA DIFESA COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'immobile denominato «Ex Base Aerea Orta Nova», in Foggia, Manfredonia e Carapelle.
(G.U. 26 aprile 2018, n. 96)

MINISTERO DELLA DIFESA COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'aliquota esterna alla recinzione del poligono T.S.N., in Montegiorgio.
(G.U. 26 aprile 2018, n. 96)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DECRETO 1 febbraio 2018

Interventi di emergenza per infrastrutture stradali insistenti sul fiume Po.

(G.U. 28 aprile 2018, n. 98)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
COMUNICATO**

Aggiornamento dell'elenco degli esplosivi, degli accessori detonanti e dei mezzi d'accensione riconosciuti idonei all'impiego nelle attività estrattive, ai sensi dell'articolo 9 del decreto 6 febbraio 2018, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 66 del 20 marzo 2018.

(G.U. 28 aprile 2018, n. 98)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 7 marzo 2018

Riduzione delle risorse finanziarie spettanti ai Comuni di Dogliani e Boves, a seguito del trasferimento in proprietà, a titolo gratuito, di beni immobili appartenenti al patrimonio dello Stato. (Decreto n. 35668).

(G.U. 30 aprile 2018, n. 99)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 7 marzo 2018

Riduzione delle risorse finanziarie spettanti al Comune di Bardonecchia, a seguito del trasferimento in proprietà, a titolo gratuito, di beni immobili appartenenti al patrimonio dello Stato. (Decreto n. 35675).

(G.U. 30 aprile 2018, n. 99)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 7 marzo 2018

Riduzione delle risorse finanziarie spettanti al Comune di Domodossola, a seguito del trasferimento in proprietà, a titolo gratuito, di beni immobili appartenenti al patrimonio dello Stato. (Decreto n. 35679).

(G.U. 30 aprile 2018, n. 99)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 7 marzo 2018

Riduzione delle risorse finanziarie spettanti al Comune di Bianzé, a seguito del trasferimento in proprietà, a titolo gratuito, di beni immobili appartenenti al patrimonio dello Stato. (Decreto n. 35681).

(G.U. 30 aprile 2018, n. 99)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 15 marzo 2018

Apporto di un immobile di proprietà dello Stato al fondo "i3-INPS".

(G.U. 2 maggio 2018, n. 100)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DECRETO 16 febbraio 2018

Finanziamento degli interventi relativi a programmi straordinari di manutenzione della rete viaria di province e città metropolitane.

(G.U. 2 maggio 2018, n. 100)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 27 aprile 2018

Richiesta di contributo a copertura delle spese di progettazione definitiva ed esecutiva relative ad interventi di opere pubbliche di messa in sicurezza degli edifici e del territorio.

(G.U. 7 maggio 2018, n. 104)

Rassegna di giurisprudenza

Immobili: condominio

■ Corte di Cassazione – Sezione VI Civile - Sentenza 2 maggio 2018, n. 10411

Lastrico solare pertinenza della casa solo se la proprietà è la stessa e c'è contiguità

Sussiste un vincolo pertinenziale tra un lastrico solare e un appartamento unicamente quando vi siano due requisiti: uno soggettivo, ossia l'appartenenza di entrambi i beni allo stesso proprietario e uno oggettivo e cioè la funzione di asservimento in concreto svolta dalla pertinenza verso il bene principale (e non al suo proprietario).

Questo il principio espresso dalla sentenza numero 10411 pronunciata dalla VI Sezione della Corte di Cassazione (giudice Arianna Chiarentin) il 2 maggio 2018.

Il caso in particolare vedeva opposti alcuni condomini proprietari di due immobili siti nello stesso stabile.

Il condomino al piano terra agiva in primo grado lamentando un'illegittima appropriazione da parte dei proprietari dell'appartamento sito al piano secondo, dei lastrici solari dell'abitazione.

A tal fine l'attore domandava al giudice di dichiarare l'insussistenza di qualunque diritto domenicale in capo ai convenuti sui lastrici solari siti nel condominio (dei quali l'attore si dichiarava unico proprietario) e li condannasse parimenti alla rimozione di uno sbarramento realizzato sulla scala comune e volto a impedire l'accesso alla terrazza da parte dell'attore.

Il Tribunale rigettava la domanda.

Alla luce della soccombenza il condomino appellava la sentenza di prime cure.

Diversamente dal primo giudice la Corte d'Appello accoglieva le ragioni del proprietario, dichiarando lo stesso unico proprietario della terrazza e condannando gli appellati alla rimozione degli sbarramenti realizzati sulla scala comune.

I proprietari dell'appartamento sito al secondo piano dell'immobile proponevano, quindi, ricorso in Cassazione sulla base di tre motivi di diritto.

Il primo motivo era incentrato sulla presunta violazione della Corte d'Appello dell'articolo 342 c.p.c. per avere valutato come ammissibile un appello proposto in modo difforme dallo schema previsto dalla legge.

In particolare i ricorrenti lamentavano come la Corte avesse errato nel non considerare l'atto di citazione in appello come generico e sprovvisto dei requisiti del Codice di Procedura Civile e conseguentemente non lo avesse dichiarato inammissibile.

Con il secondo motivo di ricorso i soccombenti lamentavano la falsa applicazione dell'articolo 817 del Codice Civile nella parte in cui la Corte avrebbe errato nel non valutare in concreto lo stato dei luoghi, basandosi solo su quanto appreso dal contratto di compravendita dell'appartamento per emettere la propria decisione.

La terza argomentazione era invece incentrata sulla presunta erroneità della sentenza nella parte in cui aveva ommesso di valutare la sussistenza di una pertinenza esclusiva della terrazza rispetto all'appartamento di proprietà dei ricorrenti.

Con la sentenza oggi in commento la Suprema Corte Cassava recisamente il ricorso proposto.

Riguardo al primo motivo, afferente una presunta violazione di carattere processual-civilistico, la Corte aveva modo di affermare che le Sezioni Unite con la sentenza 27199/2017 hanno fissato principio di diritto in ragione del quale "gli artt. 342 e 434 c.p.c., nel testo formulato dal D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 7 agosto 2012, n. 134, vanno interpretati nel senso che l'impugnazione deve contenere una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni adottate dal primo giudice. Resta tuttavia escluso, in considerazione della permanente natura di revisio prioris instantiae del giudizio di appello, il quale mantiene la sua diversità rispetto alle impugnazioni a critica vincolata, che l'atto di appello debba rivestire particolari forme sacramentali o che debba contenere la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado" (Cassazione civile, Sezioni Unite, 16 novembre 2017, n. 27199).

Il secondo e il terzo motivo di diritto, invece, venivano trattati congiuntamente e considerati inammissibili.

I ricorrenti, difatti, muovevano delle critiche all'operato della Corte d'Appello in merito alla non sussistenza di un vincolo pertinenziale tra i lastrici solari e il loro appartamento.

Tale considerazione, secondo la Cassazione, era inammissibile in quanto aveva come oggetto un apprezzamento di merito che è frutto del libero convincimento del giudice di merito ed è insindacabile in sede di giudizio di legittimità.

Secondo la Corte, poi, la giurisprudenza aveva chiarito che "per la sussistenza del vincolo pertinenziale tra bene principale e bene accessorio è necessaria la presenza del requisito soggettivo dell'appartenenza di entrambi al medesimo soggetto, nonché del requisito oggettivo della contiguità, anche solo di servizio, tra i due beni, ai fini del quale il bene accessorio deve arrecare una utilità al bene principale e non al proprietario di esso" (Cassazione civile, sezione II, 20 gennaio 2015, n. 869).

Nel caso in questione, in ogni caso, tale vincolo non sussisteva e quindi il lastrico solare non apparteneva ai ricorrenti, ma al resistente, sulla base di quanto previsto dal contratto con il quale egli aveva acquistato il proprio appartamento.

La Cassazione, infatti, aveva dato atto come il resistente aveva acquistato la propria unità immobiliare da un soggetto che era ai tempi proprietario di tutto lo stabile e che aveva inteso alienare allo stesso parimenti la proprietà esclusiva dei lastrici solari.

Alla luce di tali valutazioni, la Cassazione rigettava il ricorso proposto e condannava i ricorrenti alle spese del giudizio.

(Edoardo Valentino, II Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 3 maggio 2018)

■ Corte di Cassazione – Sezione II Civile - Sentenza 30 marzo 2018, n. 8014

I posti auto «esclusivi» non si toccano

Il diritto ai posti auto è sacro e inviolabile, se è stato sancito dal costruttore dello stabile. Questo il senso della sentenza 8014/2018 della Cassazione, che ha affrontato il caso di un costruttore di Savona edifica uno stabile e, prima di vendere i singoli appartamenti ed i relativi box pertinenziali, costituendo così un condominio, si riserva nel regolamento contrattuale da lui predisposto la proprietà esclusiva di un cortile sul quale lui aveva “disegnato” dei posti auto all'aperto.

Il costruttore vende poi tutte le unità immobiliari, a eccezione di un appartamento e di un box, che rimangono di sua proprietà.

Passano gli anni e l'assemblea dei condòmini delibera di “assegnare” detti posti auto all'aperto ai condòmini privi di un box. Il costruttore si oppone a tale delibera, invocando la sua proprietà esclusiva sul terreno in questione.

Il Tribunale di Savona gli dà però torto, rilevando che sugli spazi per il parcheggio gravava un diritto di uso a favore del condominio, derivante dall'art. 41-sexies dalla legge 1150/42 (modificato dalla legge 765/67), e che quindi sussisteva a favore del condominio il diritto a disporre delle aree in questione. Il malcapitato costruttore impugna la sentenza di primo grado alla Corte d'appello di Genova, che però gli dà nuovamente torto, specificando che il contratto di compravendita con il quale il costruttore-venditore si riserva la proprietà esclusiva di aree destinate al parcheggio, è affetto da nullità parziale, con automatica sostituzione della clausola nulla.

Ma il costruttore non si arrende e si rivolge quindi alla Corte Suprema di Cassazione, che con la sentenza n. 8014 della II Sezione Civile, emessa il 20 febbraio 2018 e pubblicata il 30 marzo 2018, questa volta gli dà ragione in pieno e, senza disporre alcun rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Genova, annulla direttamente la delibera impugnata.

Ecco la motivazione.

L'assemblea di condominio non può adottare delibere che, nel predeterminare e assegnare le aree destinate a parcheggio delle automobili, incidano sui diritti individuali di proprietà esclusiva di uno dei condòmini, dovendosi tali delibere qualificare nulle (nello stesso senso va anche la Cassazione, Sezione II civile, sentenza n. 20612 del 31 agosto 2017).

Per la Suprema Corte, i Giudici di merito avevano perciò sbagliato nel ritenere che l'assemblea condominiale, con l'impugnata delibera, avesse titolo a disciplinare il godimento di un'area non condominiale, assegnando direttamente i posti macchina insistenti su tale area esterna di proprietà dell'originario costruttore (e ora condòmino) ai comproprietari che non avevano acquistato un box nel caseggiato dove si trova il loro alloggio.

(Paolo Risotti, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 17 aprile 2018)

■ Corte di Cassazione – Sezione Penale - Sentenza 30 marzo 2018, n. 14596

Nessun rumore molesto se il volume alto disturba solo i vicini

Perché possa configurarsi il reato di cui all'art. 659 c.p., le emissioni sonore ad alto volume devono arrecare un potenziale pregiudizio ad un numero indeterminato di condòmini.

La produzione di rumori idonei ad arrecare disturbo o a turbare la quiete e le occupazioni deve essere riferibile non solo agli abitanti dell'appartamento sovrastante o sottostante la fonte di propagazione, ma ad una più consistente parte degli occupanti il medesimo edificio.

È quanto ribadito dalla Corte di Cassazione, con sentenza n. 14596 del 30 marzo 2018.

Il caso. Il Tribunale di Teramo, con sentenza del 2 novembre 2015, riconosceva la responsabilità penale di Tizio in ordine al reato di cui all'art. 659 c.p. ("Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone") per "avere abusato di strumenti sonori", in specie per aver mantenuto alto il volume del televisore, così disturbando il riposo dei vicini. Dalle testimonianze raccolte nel corso del giudizio era emersa, difatti, l'abitudine di Tizio di mantenere molto alto il volume della TV fino a tarda notte.

Avverso la sentenza del Tribunale di Teramo Tizio proponeva ricorso per Cassazione, contestandone la legittimità sia sotto il profilo della violazione di legge che sotto quello della manifesta illogicità della motivazione.

Il disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone. L'articolo 659 comma 1, c.p. prevede il fatto di chi "mediante schiamazzi o rumori, ovvero abusando di strumenti sonori o di segnalazioni acustiche, ovvero suscitando o non impedendo strepiti di animali, disturba le occupazioni o il riposo delle persone, ovvero gli spettacoli, i ritrovi o i trattenimenti pubblici".

La suddetta contravvenzione persegue la finalità di preservare la quiete e la tranquillità pubblica e i correlativi diritti delle persone alla occupazione e al riposo.

Elemento essenziale della contravvenzione è l'idoneità del fatto ad arrecare disturbo ad un numero indeterminato di persone; non è richiesto l'effettivo disturbo arrecato al riposo di più persone, essendo necessario che venga accertata l'astratta attitudine del fatto medesimo ad arrecare tale tipo di disturbo ad un numero indeterminato di persone (Cass. Pen., 21 marzo 2013, n. 20207). Tale accertamento di fatto è rimesso all'apprezzamento del giudice di merito, il quale non è tenuto a basarsi esclusivamente sull'espletamento di specifiche indagini tecniche, ben potendo fondare il proprio libero convincimento su altri elementi probatori capaci di dimostrare la sussistenza del fenomeno in grado di arrecare oggettivamente disturbo alla pubblica quiete (Cass. Pen., Sez. III, 16 marzo 2015, n. 11031; Cass. Pen., Sez. I, 25 maggio 2011, n. 20954). In particolare, è stato rilevato che la produzione di rumori idonei ad arrecare disturbo o a turbare la quiete e le occupazioni deve essere riferibile non solo agli abitanti dell'appartamento sovrastante o sottostante la fonte di propagazione, ma ad una più consistente parte degli occupanti il medesimo edificio (Cass. Pen., Sez. I, 13 novembre 2013, n. 45616).

La decisione. La Corte di Cassazione, con sentenza n. 14596 del 17 novembre 2017 ha accolto il ricorso di Tizio. È stato evidenziato, difatti, come il Tribunale di Teramo si sia limitato a verificare (con un accertamento superficiale, posto che la decisione è stata fondata solo sulle dichiarazioni della figlia della parte attrice) la soggezione dell'abitazione limitrofa a quella dell'imputato, alla pervasione sonora derivante dall'uso improprio, da parte di Tizio, dell'apparecchio televisivo. Non è stata dunque verificata la capacità delle immissioni sonore di travalicare l'ambito spaziale della abitazione limitrofa, per accedere anche ad ambienti ulteriori, in tal modo determinando quella potenziale diffusività della lesione nella quale si concretizza la anti giuridicità penale della condotta.

(Daniela Sibilio, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 12 aprile 2018)



Immobili: vendita, locazione e mutuo

■ Corte di Cassazione – Sentenza 6 aprile 2018, n. 8525

Vendita nulla se tace la comunione

Se Tizio promette in vendita l'appartamento del quale dichiara di essere proprietario, in comunione legale dei beni con la moglie Caia, il contratto non produce alcun effetto se anche Caia non firma, perché manca il consenso di uno dei comproprietari. Se invece Tizio promette

in vendita lo stesso appartamento, senza menzionare il fatto che si tratta di una proprietà in comunione legale, il contratto è annullabile ai sensi dell'articolo 184 del Codice civile, il quale dispone che l'azione di annullamento va proposta dal coniuge non partecipante al contratto entro un anno dal giorno in cui egli ha avuto conoscenza dell'atto e, se è un atto trascritto nei registri immobiliari, entro un anno dalla data della trascrizione.

Lo ha deciso la Cassazione con la sentenza n. 8525 del 6 aprile 2018. La sentenza riguarda dunque l'applicabilità dell'articolo 184 del Codice civile, per il quale «gli atti compiuti da un coniuge senza il necessario consenso dell'altro coniuge» «sono annullabili se riguardano beni immobili o beni mobili» registrati; nel presupposto che, ai sensi dell'articolo 180 del Codice civile, per gli atti di straordinaria amministrazione (come il contratto di vendita) dei beni in comunione legale serve il consenso di entrambi i coniugi.

Ci si chiede se la normativa si applica in ogni caso di vendita di un bene nel regime di comunione legale al quale non prenda parte uno dei coniugi oppure se la norma sia limitata al caso in cui il terzo contraente non sappia nulla sull'appartenenza del bene alla comunione legale. La risposta della Cassazione è, dunque, in quest'ultimo senso.

Chi contrae con altri ha infatti un (limitato) onere di indagine sull'appartenenza del bene che vuole acquistare al regime di comunione legale dei beni, nel senso che, se il contratto non sia firmato da entrambi i coniugi: se il regime di comunione legale non viene dichiarato, l'acquisto del terzo è precario per un anno, poiché il coniuge che non ha partecipato al contratto ha un potere di annullamento di durata annuale (altro tema è se il terzo abbia – a carico del coniuge “venditore” – il diritto di risarcimento del danno per la proclamata invalidità del contratto); se il regime di comunione è noto al terzo contraente, il contratto stipulato in assenza di uno dei coniugi è ab origine inefficace perché non firmato da tutti i proprietari del bene: «l'applicabilità del disposto dell'articolo 184 C.c. (nel predisporre la specifica tutela del coniuge dissenziente) presuppone l'avvenuta effettiva autonoma disposizione di un bene comune da parte di uno solo dei coniugi; situazione, questa, non certamente equiparabile a quella di specie, in cui la mancata prestazione del consenso da parte di uno dei coniugi, espressamente indicato nell'atto quale contraente, non ha mai consentito il sorgere di una valida obbligazione neppure a carico dell'altro, attesa la nullità del contratto per mancanza di tale requisito essenziale (articoli 1325 e ss. C.c.)».

In questa materia, la giurisprudenza ha escluso che, nel caso di contratto preliminare di vendita di un appartamento concluso da un solo coniuge, possa essere trasferita al terzo la sola quota del coniuge promittente venditore (Cassazione 284/1997).

Il coniuge che abbia venduto in nome proprio un bene della comunione può agire da solo per la risoluzione del contratto per inadempimento dell'acquirente, essendo comunque il contratto valido nei suoi confronti (Cassazione 4890/2006).

Sono atti annullabili, se compiuti da un solo coniuge, la rinuncia a una servitù di passaggio appartenente alla comunione (Cassazione 1252/1995), il conferimento in società di un appartamento (Cassazione 6369/1987), la vendita di un'autovettura (Tribunale di Trento 11 giugno 1987), il conferimento in trust di un immobile della comunione (Tribunale di Bologna 1 ottobre 2003). Così pure, nel caso degli atti costitutivi di diritti personali di godimento, il comodato di un appartamento comune (Cassazione 9909/1998) o la sua concessione in locazione (Cassazione 4969/1983 e 1136/1986).

(Angelo Busani, Il Sole24ORE – Estratto da “Norme e Tributi” 23 aprile 2018)

■ Tribunale di Caltanissetta - Sentenza 19 febbraio 2018, n. 94

Casa venduta, a carico del venditore le spese per i danni verificatesi prima del rogito

Se l'incuria del condominio danneggia una singola unità immobiliare, le spese per i lavori di straordinaria amministrazione necessari al suo ripristino spetteranno – per inadempimento dell'obbligo conservativo – a tutti i condòmini aventi tale qualifica al momento del danno, a

nulla rilevando la successiva compravendita del bene. Lo puntualizza il giudice onorario del Tribunale di Caltanissetta, con sentenza n. 94 del 19 febbraio 2018.

Ad attivarsi è una S.r.l. che, intimata del pagamento di circa 16 mila euro richiesti a titolo di contributo per gli interventi effettuati in uno degli alloggi dello stabile presso il quale aveva acquistato un appartamento, si oppone al precetto per carenza di legittimazione passiva. È vero, scrive nell'atto di citazione, che il condominio era stato condannato, per omessa custodia della cosa comune, a risarcire i danni subiti dagli intimanti. Ma, precisa, avendo la S.r.l. acquistato il bene dopo l'evento lesivo, niente le si poteva pretendere, essendo tenuti al rimborso solo i condomini che erano tali già all'insorgere dell'obbligo di manutenzione rimasto inadempito.

Pronta la difesa dei convenuti: le spese affrontate per i lavori erano state approvate dall'assemblea dopo l'atto di acquisto del bene da parte della società. E, concludono, l'articolo 63 delle disposizioni di attuazione al Codice civile prevede che chi subentri nei diritti di un condomino sia vincolato solidalmente con questi al pagamento dei contributi dell'anno in corso e di quello precedente. Era la S.r.l., dunque, e non il vecchio proprietario dell'appartamento, a dover contribuire alle spese.

Difforme l'opinione del Tribunale che, invece, accoglie la tesi della ditta. È indubbio, premette, che l'atto di precetto opposto si fondasse sulla condanna del condominio a pagare gli interventi straordinari resi necessari per via dell'omessa esecuzione di opere di manutenzione delle parti comuni dello stabile. Tuttavia, la società era estranea al rapporto controverso e, di riflesso, non destinataria della procedura esecutiva attivata. Del resto, evidenzia il giudice, l'obbligazione derivante dalla violazione del dovere di ogni condòmino di coprire le spese di conservazione delle cose comuni, sorge «nel momento in cui si rende necessario eseguire i lavori che giustificano la relativa spesa e non quando viene determinato il debito gravante in concreto su ciascun condòmino» (Cassazione 12013/2004). Si tratta, in sintesi, di un «dovere attuale di adempiere» indipendente dalla delibera assembleare che non «influisce né sul fatto costitutivo, né in ordine alla proporzione» essendo finalizzata solo a liquidare il debito di ciascuno, così come la successiva delibera di ripartizione delle spese serve a conteggiare le quote.

Situazione immutata – marca Cassazione 15309/2011 – anche in caso di alienazione del bene danneggiato cui si riferiscano i lavori straordinari, seppur eseguiti dopo la compravendita. D'altronde, per identificare il soggetto obbligato alla contribuzione alle spese condominiali, va considerato che l'accertamento «dell'emergenza conservativa o emendativa di danni a terzi, compiuto dal condominio, determina l'insorgenza dell'obbligo conservativo in capo a tutti i condomini, e pone l'eventuale successiva approvazione delle relative spese in una prospettiva meramente esecutiva ed esterna rispetto alla già compiuta individuazione della persona dell'obbligato». Si palesano, allora, le ragioni per cui il Tribunale abbia ritenuto l'obbligo conservativo insorto anteriormente al coinvolgimento della S.r.l. e, dunque ad essa inopponibile.

(Selene Pascasi, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 16 aprile 2018)

■ Corte di cassazione – Sentenza 14 novembre 2017 n. 6015

Per inadempimento il conduttore paga la penale e i canoni ancora dovuti

Nel contratto di locazione assistito da clausola penale, non opera il divieto di cumulo (ex art. 1383 c.c.) tra penale e somme dovute a titolo di canoni ancora a scadere al momento della risoluzione del contratto.

"Nelle obbligazioni di durata assistite da una clausola penale, il divieto di cumulo ex art. 1383 c.c. fra la prestazione principale e la penale concerne le sole prestazioni già maturate ed inadempite, ma non anche quelle non ancora maturate, non coperte dalla penale, giacché, in

caso contrario, il debitore potrebbe sottrarsi all'obbligazione attraverso il proprio inadempimento".

È quanto stabilito dalla Corte di Cassazione con sentenza del 14 novembre 2017, n. 6015.

Il caso. Il locatore Tizio intimava lo sfratto per morosità al conduttore Caio e, nel corso del giudizio, previo mutamento del rito, chiedeva la risoluzione di diritto del contratto di locazione facendo valere la clausola risolutiva espressa contenuta nel contratto, ed in subordine chiedeva la risoluzione per inadempimento del contratto; domandava anche la condanna dei convenuti al pagamento dei canoni e dell'indennità di occupazione dovuti fino alla data di riconsegna dell'immobile. Caio eccepeva che dovesse essere portato in compensazione l'importo del deposito cauzionale trattenuto da Tizio.

Il Tribunale adito dichiarava il contratto risolto di diritto, accertava sia l'ammontare del debito di Caio fino al rilascio dell'immobile sia il suo diritto alla restituzione del deposito cauzionale e operava la compensazione tra le rispettive poste. Tizio proponeva appello dal momento che non gli era stato riconosciuto il diritto a trattenere la somma pattuita a titolo di penale per i danni, predeterminata dal contratto di locazione in misura pari al deposito cauzionale. L'appello veniva rigettato e Tizio proponeva ricorso per Cassazione.

La decisione. La clausola penale è un patto accessorio di un contratto che assolve sia una funzione coercitiva all'adempimento sia una funzione risarcitoria del danno conseguente all'inadempimento. Le due funzioni sono svolte creando, accanto all'obbligazione principale, una obbligazione penale; le predette obbligazioni coesistono, ma non sono suscettibili di attuazione cumulativa. Nel caso di inadempimento, pertanto, il creditore può domandare e ottenere la prestazione principale o la penale, ma non entrambe. È questo il divieto di cumulo previsto dall'art. 1383 cod. civ..

Tuttavia, nelle obbligazioni di durata (come il contratto di locazione) assistite da una clausola penale, il divieto di cumulo fra la prestazione principale e la penale prevista dall'art. 1383 c.c. riguarda solo le prestazioni già maturate e inadempite: per queste il locatore può richiedere l'integrale pagamento della prestazione principale o, alternativamente, domandare il pagamento della penale se prevista (salva la risarcibilità del maggior danno, qualora sia stata pattuita).

Al contrario, in relazione alle prestazioni ancora non maturate, per le quali permane l'obbligo dell'adempimento, o comunque di pagare un corrispettivo pari al canone di locazione finché si continua a fruire della medesima controprestazione, il divieto di cumulo non opera perché in caso contrario sarebbe consentito al debitore sottrarsi alla propria obbligazione mediante il proprio inadempimento.

Deve considerarsi, dunque, errata l'esclusione della possibilità di cumulo tra penale e somme dovute a titolo di canoni ancora a scadere al momento della risoluzione del contratto.

(Daniela Sibilio, Il Sole 24ORE – Estratto da "Tecnici24", 13 aprile 2018)

■ Corte di cassazione – Sezione II civile – Sentenza 16 marzo 2018 n. 6552

Mediazione: per il diritto alla provvigione identità dell'affare proposto con quello concluso

La condizione perché sorga il diritto alla provvigione è l'identità dell'affare proposto con quello concluso, che non è esclusa quando le parti sostituiscano altri a sé nella stipulazione conclusiva, sempre che vi sia continuità tra il soggetto che partecipa alle trattative e quello che ne prende il posto in sede di stipulazione negoziale. Lo chiarisce la Cassazione con la sentenza n. 6552 del 16 marzo scorso. Nel caso in cui il soggetto intermediato sostituisca altri a sé nella stipulazione del contratto, debitore della provvigione resta pur sempre la parte originaria, essendo costei la persona con cui il mediatore ha avuto rapporti.

La Suprema corte ha ricordato che, per il riconoscimento del diritto alla provvigione, non rileva se l'affare si sia concluso tra le medesime parti o tra parti diverse da quelle cui è stato proposto, allorché via sia un legame, anche se non necessariamente di rappresentanza, tra la parte alla quale il contratto fu originariamente proposto e quella con la quale è stato successivamente concluso, tale da giustificare, nell'ambito dei reciproci rapporti economici, lo spostamento della trattativa o la stessa conclusione dell'affare su un altro soggetto.

Pertanto, il diritto alla provvigione consegue non alla conclusione del negozio giuridico, ma dell'affare, inteso come qualsiasi operazione di natura economica generatrice di un rapporto obbligatorio fra le parti, anche se articolatasi in una concatenazione di più atti strumentali, purché diretti nel loro complesso a realizzare un unico interesse economico, anche se con pluralità di soggetti (Cassazione n. 9984/2008, n. 20549/2004).

(Mario Piselli, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Diritto”, 9 aprile 2018)

Immobili e Fisco

■ Corte di Cassazione – Ordinanza 9 marzo 2018, n. 5843

Il prezzo non prova la simulazione

L'irrisorietà del prezzo non è sufficiente a provare la simulazione di una compravendita. Inoltre, il principio generale dell'accessione posto dall'articolo 934 del Codice civile - in base al quale il proprietario del suolo acquista ipso iure la proprietà della costruzione edificata su di esso e la cui operatività può essere derogata soltanto da una specifica pattuizione tra le parti o da una altrettanto specifica disposizione di legge - non trova deroga nella disciplina della comunione legale tra coniugi in quanto l'acquisto della proprietà per accessione avviene a titolo originario, senza la necessità di un'apposita manifestazione di volontà.

Sono, questi, gli importanti principi di diritto affermati dall'ordinanza 5843 della Cassazione, del 9 marzo 2018, a margine di una causa intentata da un coniuge, separato, nei confronti dell'altro. L'uomo aveva edificato su di un suolo di proprietà esclusiva (personale) un villino, di cui poi aveva ceduto una quota al genitore per un prezzo inferiore ai valori di mercato e a fronte di un pagamento parziale pari solo a circa un quarto del prezzo stesso.

La ricorrente conveniva in giudizio il marito separato per sentir dichiarare dal Tribunale, in primo grado, e dalla Corte di appello, in secondo, la simulazione, nullità o inefficacia della vendita, in quanto, a suo dire, dissimulante di fatto una donazione nulla per difetto di forma, nonché il diritto alla percezione, a suo favore, di una somma di danaro pari alla metà dell'incremento di valore dell'immobile edificato.

In entrambi i due gradi di giudizio - pur pronunciandosi per la revocatoria ordinaria della vendita - gli organi giudicanti decidevano diversamente e così pure la Cassazione, ritenendo che, a differenza, di quanto propugnato dalla ricorrente: in primo luogo non può essere dichiarata la simulazione di una vendita convenuta a prezzo irrisorio, né tanto meno a fronte di un pagamento solo parziale. E questo perché il primo elemento non è determinante di per sé, specie in assenza di una dimostrazione convincente (non offerta dalla ricorrente) del valore reale della quota alienata, mentre il secondo non è probante ma piuttosto riconducibile ad un inadempimento contrattuale; in secondo luogo, la costruzione di un immobile su di un fondo di proprietà esclusiva da parte di uno dei coniugi in comunione legale, comporta l'acquisizione solo a suo favore a titolo originario in virtù del principio di accessione (Cassazione 16670/2013; 7060/2004).

Rilevato, infatti, che in base all'articolo 177, comma 1, del Codice civile (segnatamente alla lettera a) il meccanismo acquisitivo è disciplinato attiene solo ad acquisti a titolo derivativo, i giudici di legittimità escludevano anche l'operatività di una qualche comunione de residuo (come invece invocato dalla ricorrente) tale da comportare l'acquisizione automatica a favore

del coniuge non proprietario dell'area della comproprietà del villino edificato, all'atto dello scioglimento della comunione legale.

Tutto ciò fermo restando un eventuale diritto di credito per il rimborso di spese eventualmente sostenute dal coniuge stesso che abbia contribuito all'onere della costruzione, previo assolvimento dell'onere della prova di aver fornito il proprio sostegno economico (Cass. nn. 4273/96, 651/96, 4076/98, 8585/99, 2354/2005, 20508/2010).

Non è bastato alla ricorrente appellarsi all'esigenza dell'applicazione di un «meccanismo correttivo che attui i principi di equità che il legislatore ha voluto realizzare»: sono «osservazioni comprensibili sotto il profilo umano» - ha replicato il giudice di legittimità - ma «che non trovano però fondamento nell'ambito del diritto positivo».

LA VICENDA La Cassazione è stata chiamata a pronunciarsi su una causa tra coniugi separati. L'uomo aveva edificato su di un suolo di proprietà un villino, di cui poi aveva ceduto una quota al genitore per un prezzo inferiore ai valori di mercato e a fronte di un pagamento solo di un quarto del prezzo stesso. La ricorrente conveniva in giudizio il marito separato per simulazione, nullità o inefficacia della vendita

I PRINCIPI Per i giudici un prezzo irrisorio e un pagamento parziale non provano di sé la simulazione della vendita. Gli «acquisti» in regime di comunione legale dei beni ex articolo 177 lettera a) del Codice civile, inoltre, sono solo quelli a titolo derivativo e non integrano deroga al principio generale di accessione ex articolo 934 del Codice civile

(Adriano Pischetola, Il Sole24ORE – Estratto da "Norme e tributi", 25 aprile 2018)

■ Corte di Cassazione – Ordinanza 17 aprile 2018, n. 9433

Prima casa, per l'immobile in costruzione il termine per la residenza decorre dal rogito

Ai fini dell'agevolazione "prima casa", il termine di diciotto mesi concesso dalla legge per il trasferimento della residenza inizia a decorrere dal rogito, e non dalla data di ultimazione dei lavori, anche se l'immobile è in corso di costruzione.

È quanto emerge dall'ordinanza n. 9433 del 17 aprile 2018 emessa dalla sezione tributaria della Corte di Cassazione con motivazione semplificata, che ha accolto le ragioni dell'Agenzia delle Entrate.

Niente da fare per il contribuente, condannato pure al pagamento delle spese di giudizio.

Nel caso di specie, la CTR Toscana aveva dato ragione al contribuente, sul rilievo che il termine di diciotto mesi per il trasferimento della residenza presso il Comune ove è ubicato l'immobile, rispetto al quale il contribuente aveva richiesto le agevolazioni "prima casa", decorresse dall'ultimazione dei lavori – ed esattamente dal rilascio del certificato di regolare esecuzione degli stessi – invece che dalla stipulazione dell'atto.

Invece la Cassazione, accogliendo il ricorso dell'Agenzia delle Entrate, ha ritenuto errata la decisione della Commissione regionale, perché in contrasto con il principio di diritto in base al quale il termine di 18 mesi decorre sempre dal rogito:

"in tema di imposta di registro, la fruizione delle agevolazioni cosiddette "prima casa" postula, nel caso di acquisto di immobile ubicato in un comune diverso da quello di residenza dell'acquirente, che quest'ultimo trasferisca ivi la propria residenza entro il termine di diciotto mesi dall'atto, altrimenti verificandosi l'inadempimento di un vero e proprio obbligo del contribuente verso il fisco, con conseguente decadenza dal beneficio, provvisoriamente accordato dalla legge, salva la ricorrenza di una situazione di forza maggiore, caratterizzata dalla non imputabilità al contribuente e dall'inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento, la cui ricorrenza va esclusa in caso di mancata ultimazione di un appartamento in costruzione, atteso

che, in assenza di specifiche disposizioni, non vi è ragione di differenziare il regime fiscale di un siffatto acquisto rispetto a quello di un immobile già edificato” (cfr. Cass. civ., n. 7067/2014).

La decisione della Commissione di Firenze, dunque, va riformata nel merito. Anche nell'ipotesi di immobile in costruzione il termine per cambiare residenza ai fini dell'agevolazione prima casa decorre dalla data del rogito. Risultano irrilevanti, nel caso di specie, le “lungaggini burocratiche” invocate dai giudici di primo grado, in quanto non sufficienti a configurare una specifica e obiettiva causa di forza maggiore.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da “Tecnici24”, 23 aprile 2018)

Approfondimenti

PROFESSIONE:
ANTIRICICLAGGIO

Agenti immobiliari: dal MEF chiarimenti in materia di obblighi antiriciclaggio

Marta Jerovante, Il Sole 24ORE – Estratto da “Consulente Immobiliare, Edizione del 30 aprile 2018, n. 1043 pag. 700-706

La Direzione V del Dipartimento del Tesoro, nell'ambito dell'attività istituzionale di interpretazione della normativa in materia di prevenzione del riciclaggio e di finanziamento del terrorismo, ha di recente fornito una serie di risposte e precisazioni rispetto alla nuova disciplina introdotta dal D.Lgs. 90 del 25 maggio 2017, in particolare, per quel che qui rileva, relativamente all'attività di intermediazione svolta dall'agente immobiliare e ai suoi obblighi antiriciclaggio.

Il D.Lgs. 90/2017 e l'attuazione della IV direttiva antiriciclaggio

Si rammenta che, con il decreto entrato in vigore lo scorso 4 luglio, il Consiglio dei ministri ha dato attuazione alla direttiva UE 2015/849 (IV direttiva antiriciclaggio), relativa alla prevenzione dell'uso del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo, e ha introdotto una serie di modifiche e integrazioni alla previgente normativa contenuta nel D.Lgs. 231 del 21 novembre 2007 – peraltro successivamente modificato dal D.Lgs. 151 del 25 settembre 2009, in recepimento delle direttive UE 2005/60 e 2006/70 – prevedendo, tra le altre cose:

-una ridefinizione della categoria delle persone politicamente esposte, ossia le persone fisiche che occupano o hanno cessato di occupare da meno di un anno importanti cariche pubbliche (tra le quali compaiono presidenti di regione, assessori regionali, sindaci di capoluogo di provincia e di comune con popolazione non inferiore a 15.000 abitanti, nonché analoghe cariche negli Stati esteri; parlamentari europei, consiglieri regionali, nonché analoghe cariche negli Stati esteri; membri degli organi direttivi centrali dei partiti politici; membri degli organi delle autorità indipendenti rispetto alle banche centrali; direttori centrali di ASL e di azienda ospedaliera, di azienda ospedaliera universitaria e degli altri enti del servizio sanitario nazionale; componenti degli organi di amministrazione, direzione ovvero controllo delle imprese controllate, anche indirettamente, dallo Stato italiano ovvero da uno Stato estero – il riferimento della precedente disciplina era esclusivamente alle «imprese possedute dallo Stato»; imprese partecipate, in misura prevalente o totalitaria, dalle regioni, da comuni capoluoghi di provincia e città metropolitane, nonché da comuni con popolazione complessivamente almeno pari a 15.000 abitanti, fattispecie non contemplata dalla previgente normativa, nonché i loro familiari (genitori, coniuge o persona legata in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili alla persona politicamente esposta, figli e loro coniugi, nonché persone legate ai figli in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili) e coloro che con i predetti soggetti intrattengono notoriamente stretti legami (la nuova normativa ha eliminato, rispetto alle convivenze, il riferimento temporale all'ultimo quinquennio);

-l'abrogazione dell'obbligo di tenuta dell'Archivio unico informatico, con relativa registrazione delle operazioni: il nuovo art. 31 pone ora solo un obbligo di conservazione – per un periodo di 10 anni dalla cessazione del rapporto continuativo, della prestazione professionale o dall'esecuzione dell'operazione occasionale – dei documenti, dei dati e delle informazioni utili a prevenire, individuare o accertare eventuali attività di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo e a consentire lo svolgimento delle analisi effettuate, nell'ambito delle rispettive attribuzioni, dalla UIF o da altra Autorità competente. A tale scopo – prosegue la norma – «i soggetti obbligati conservano copia dei documenti acquisiti in occasione dell'adeguata verifica della clientela e l'originale ovvero copia avente efficacia probatoria, ai sensi della normativa vigente, delle scritture e registrazioni inerenti alle operazioni. La documentazione conservata deve consentire, quanto meno, di ricostruire univocamente:

-la data di instaurazione del rapporto continuativo o del conferimento dell'incarico;

-i dati identificativi del cliente, del titolare effettivo e dell'esecutore e le informazioni sullo scopo e la natura del rapporto o della prestazione;

-la data, l'importo e la causale dell'operazione;

-i mezzi di pagamento utilizzati»;

-una modifica del sistema sanzionatorio: alla conferma dell'impianto originario si sono affiancate una maggiore puntualizzazione delle fattispecie delittuose e di quelle contravvenzionali e l'individuazione, per l'irrogazione delle sanzioni amministrative, di un procedimento specifico. Si segnala, in particolare, che si configurano quali fattispecie penali, punite con la pena dell'arresto e con una pena pecuniaria:

-la falsificazione dei dati e delle informazioni relative al cliente, al titolare effettivo, all'esecutore, allo scopo e alla natura del rapporto continuativo o della prestazione professionale e all'operazione;

-l'uso di dati e informazioni falsi relativi al cliente, al titolare effettivo, all'esecutore, allo scopo e alla natura del rapporto continuativo o della prestazione professionale e all'operazione;

-l'acquisizione o la conservazione di dati falsi o informazioni non veritiere sul cliente, sul titolare effettivo, sull'esecutore, sullo scopo e sulla natura del rapporto continuativo o della prestazione professionale e sull'operazione, ovvero il ricorso a mezzi fraudolenti al fine di pregiudicare la corretta conservazione dei predetti dati e informazioni;

-la comunicazione di dati falsi e informazioni non veritiere;

-la violazione del divieto di comunicazione inerente alle segnalazioni di operazioni sospette (art. 39, comma 1) e il flusso di ritorno delle informazioni (art. 41, comma 3).

La violazione degli obblighi di adeguata verifica e dell'obbligo di astensione, l'inosservanza degli obblighi di conservazione e delle disposizioni relative all'obbligo di segnalazione delle operazioni sospette integrano ipotesi contravvenzionali, punite con la sanzione amministrativa pecuniaria e aggravanti in caso di inosservanze gravi e ripetute e nell'ipotesi di ottenimento di vantaggi economici.

Sempre sul piano sanzionatorio, si segnala l'introduzione della norma di cui all'art. 69: «Nessuno può essere sanzionato per un fatto che alla data di entrata in vigore delle disposizioni di cui al presente Titolo non costituisce più illecito».

Come chiarisce la circ. del 6 luglio 2017, recante istruzioni operative relative al nuovo procedimento sanzionatorio, «La disposizione stabilisce il classico meccanismo dell'abolitio criminis, di matrice penalistica», in forza del quale nessuno può essere sanzionato per una

condotta che, pur essendo illecita in base alle disposizioni in vigore al momento del fatto, non è più prevista come tale dalla legge in vigore al momento dell'irrogazione della sanzione.

La corretta applicazione dell'art. 69 richiederà una valutazione caso per caso: ove il fatto, contestato come illecito nel vigore nella previgente disciplina, non sia più previsto quale violazione amministrativa, all'ufficio competente all'irrogazione della sanzione toccherà emanare un provvedimento di archiviazione.

Gli illeciti interessati sono, in particolare:

-illeciti per violazione degli artt. 37, 38 e 39 del previgente D.Lgs. 231/2007 (omessa/irregolare istituzione/tenuta dell'Archivio unico informatico e del registro della clientela, sanzionate dall'art. 57, commi 2 e 3), non essendo più previsto l'obbligo di istituzione dei suddetti registri;

-illeciti per violazione degli obblighi di registrazione di cui all'art. 36 del previgente D.Lgs. 231/2007, sempre in virtù dell'obbligo di cui sopra;

-illeciti per violazione dell'obbligo di comunicazione di cui all'art. 36, comma 4, del previgente D.Lgs. 231/2007, già penalmente sanzionati dall'art. 55, comma 7, poi depenalizzati dall'art. 1 del D.Lgs. 8 del 15 gennaio 2016 e non più previsti come illeciti sanzionati dal novellato D.Lgs. 231/2007.

I mediatori immobiliari: una professione centrale contro la holding del riciclaggio

Tra i soggetti chiamati all'adempimento degli obblighi antiriciclaggio – e sui quali pure sono andate a incidere le novità legislative di cui al D.Lgs. 90/2017 – figurano anche «gli agenti in affari che svolgono attività in mediazione immobiliare in presenza dell'iscrizione al registro delle imprese, ai sensi della legge 3 febbraio 1989, n. 39» (art. 3, comma 5, lett. e). Anche agli operatori del settore immobiliare viene dunque richiesta e imposta – a meno di pesantissime sanzioni – un'attiva collaborazione con le preposte autorità statali nel fronteggiare i fenomeni di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo.

Al riguardo, deve rilevarsi che già il D.Lgs. 231/2007 aveva posto a carico dei mediatori immobiliari i seguenti obblighi "ordinari" di vigilanza:

-identificazione del cliente e del titolare effettivo, verifica della sua identità mediante documenti o dati ottenuti da fonte affidabile e indipendente; raccolta di informazioni sullo scopo e sulla natura della prestazione richiesta e controllo costante nel corso del rapporto;

-conservazione dei documenti utilizzati per 10 anni e registrazione delle informazioni su supporto informatico o cartaceo, ivi compresi i dati identificativi del cliente;

- segnalazione delle operazioni sospette all'Unità di informazione finanziaria (UIF).

Il nuovo provvedimento, pur confermando l'impianto originario, introduce alcune precisazioni. Tra quelle che maggiormente rilevano, in riferimento anche alle precisazioni rese dal Dipartimento del Tesoro e di cui si dirà fra breve, si segnala che:

-in materia di adeguata verifica della clientela – ossia il principale adempimento imposto ai mediatori immobiliari in tale ambito –, il D.Lgs. 90/2017 stabilisce che i soggetti obbligati debbano provvedervi in occasione, oltre che dell'instaurazione di un rapporto continuativo, del conferimento dell'incarico per l'esecuzione di una prestazione professionale; inoltre, in occasione dell'esecuzione di un'operazione occasionale, disposta dal cliente, non solo quando si tratti di trasmissione o movimentazione di mezzi di pagamento di importo pari o superiore a € 15.000 – come previsto dalla previgente disciplina – ma anche di un trasferimento di fondi superiore a € 1.000;

-è stata parzialmente modificata e precisata la disciplina in materia di criteri di individuazione del titolare effettivo; è stata inoltre prevista l'istituzione, nel registro delle imprese, di

un'apposita sezione, nella quale saranno indicati i titolari effettivi delle società iscritte e cui potranno accedere i soggetti obbligati per la consultazione;

-sono stati introdotti indicatori più precisi relativi alla presenza di un rischio di riciclaggio basso, o, al contrario, elevato (con maggiore puntualizzazione, rispetto alla previgente normativa, delle ipotesi in cui si potrà procedere a misure semplificate o rafforzate di adeguata verifica della clientela).

Va detto che l'identificazione del titolare effettivo può a volte rivelarsi un procedimento estremamente complesso; tuttavia gli intermediari e agenti immobiliari, nel compimento delle verifiche catastali e ipotecarie di cui sono di frequente incaricati, possono appunto risalire a tali informazioni. Peraltro, al fine di agevolare gli adempimenti richiesti dalla normativa antiriciclaggio, alcune associazioni di categoria hanno messo a disposizione degli strumenti informatici, che consentono l'identificazione del titolare effettivo di tutte le società iscritte alla Camera di Commercio, nonché di avere in evidenza le quote societarie e di ottenere segnalazioni di variazione del titolare effettivo.

L'attenzione alle dinamiche operative nel mercato immobiliare rappresenta di certo un importante strumento di prevenzione e contrasto, sebbene il settore delle operazioni immobiliari venga indicato come ancora estremamente vulnerabile al rischio di riciclaggio.

Le precisazioni degli uffici ministeriali: prestazione professionale, insorgenza dell'obbligo antiriciclaggio e conservazione dei documenti

Come anticipato in apertura, il Dipartimento del Tesoro è intervenuto a chiarire alcuni passaggi normativi del nuovo provvedimento, al fine di renderne coerenti e uniformi sia l'interpretazione, sia la conseguente applicazione.

Con espresso riferimento all'attività di intermediazione immobiliare, l'Amministrazione ha prioritariamente rilevato che la medesima deve considerarsi a tutti gli effetti quale prestazione intellettuale o commerciale resa a seguito del conferimento di un incarico e dunque pienamente rientrante nell'ampia definizione di prestazione professionale, prevista dall'art. 1, comma 2, lett. q), del D.Lgs. 231/2007, il quale - si rammenta - per "prestazione professionale" intende la «prestazione professionale o commerciale correlata con le attività svolte dai soggetti indicati agli artt. 12 (professionisti), 13 (revisori) e 14 (altri soggetti), della quale si presuma, al momento in cui inizia, che avrà una certa durata»; il nuovo art. 1, comma 2, lett. h), del D.Lgs. 90/2017 stabilisce, a sua volta, che per "conferimento d'incarico" si intende l'«attribuzione di un mandato, esplicito o implicito, anche desumibile dalle caratteristiche dell'attività istituzionalmente svolta dai soggetti obbligati, diversi dagli intermediari bancari e finanziari e dagli altri operatori finanziari, al compimento di una prestazione professionale, indipendentemente dal versamento di un corrispettivo o dalle modalità e dalla tempistica di corresponsione del medesimo». Alla luce dunque delle nuove definizioni, si deve affermare che il momento in cui sorge l'obbligo, per l'agente immobiliare, di eseguire tutti gli adempimenti imposti dalla normativa antiriciclaggio coincide con il conferimento dell'incarico.

Il Dipartimento del Tesoro è stato poi interrogato sull'assoggettabilità o meno agli obblighi di vigilanza dell'agente immobiliare nell'eventualità in cui gli sia affidato un incarico differente dall'intermediazione, quale la consulenza.

In proposito, si ricorda che il mediatore immobiliare può svolgere attività di intermediazione nell'ambito di: compravendite di immobili urbani, a uso abitativo o commerciale, e di immobili agricoli o aziendali; permuta di immobili urbani e di aziende; compravendite di nuda proprietà, diritto di usufrutto, diritto di superficie; compravendite di quote e partecipazioni sociali, se il patrimonio sociale comprende immobili.

Ma può assumere incarichi differenti:

-verifiche ipo-catastali, pratiche edilizie e urbanistiche;

- consulenza tecnica in materia immobiliare, anche da parte di enti pubblici;
- consulenza tecnica d'ufficio in procedimenti giudiziari;
- gestione immobiliare.

Ebbene – precisa il Dipartimento del Tesoro –, qualora all'intermediario sia affidata un'attività di consulenza, la quale costituisca oggetto dell'incarico conferito per l'espletamento di una prestazione professionale, secondo le definizioni sopra riportate, questi dovrà procedere all'adeguata verifica del cliente e del titolare effettivo in occasione del conferimento dell'incarico medesimo (art. 17, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 90/2017).

Dal Ministero arrivano poi ulteriori chiarimenti in materia di «approccio basato sul rischio»: in proposito, si rileva che l'art. 15 del D.Lgs. 90/2017 assegna alle autorità di vigilanza di settore e agli organismi di autoregolamentazione il compito di individuare criteri e metodologie, commisurati alla natura dell'attività svolta e alle dimensioni dei soggetti obbligati, per l'analisi e la valutazione dei rischi di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo, cui sono esposti nell'esercizio della loro attività (comma 1). Spetta poi ai soggetti obbligati l'adozione di procedure oggettive e coerenti rispetto ai criteri e alle metodologie di cui al comma 1, tenendo conto «di fattori di rischio associati alla tipologia di clientela, all'area geografica di operatività, ai canali distributivi e ai prodotti e ai servizi offerti» (comma 2).

In ossequio dunque al principio di proporzionalità alla dimensione organizzativa e alla natura dell'attività – precisa l'Amministrazione –, i soggetti obbligati devono seguire procedure oggettive, verificate, aggiornate e soprattutto adeguate alle loro peculiarità. Di detta specificità si dovrà tenere conto anche nell'ipotesi in cui non si possa ricorrere a procedure e metodologie già individuate dalle autorità di vigilanza di settore o dagli organismi di autoregolamentazione: i soggetti obbligati, valutati in proprio i rischi cui sono esposti nell'esercizio delle rispettive attività, dovranno pertanto dotarsi di presidi proporzionati.

In definitiva, le modalità attraverso le quali si adempie all'obbligo di adeguata verifica della clientela vanno commisurate al livello del rischio di riciclaggio rilevato: a fronte di un livello basso, i soggetti obbligati potranno applicare misure di adeguata verifica della clientela semplificate (art. 23) sotto il profilo dell'estensione e della frequenza degli adempimenti prescritti dall'art. 18 (il quale individua il contenuto degli obblighi di adeguata verifica "ordinaria"); in presenza di un elevato rischio di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo, si applicheranno invece misure rafforzate di adeguata verifica (artt. 24-25).

Del resto, in assenza di procedure che consentano di standardizzare e dimostrare il livello del rischio associato a determinati clienti od operatività, non sarà comunque possibile applicare misure semplificate di adeguata verifica della clientela, rendendosi necessaria l'applicazione di misure ordinarie di adeguata verifica della clientela. Resta a ogni modo ferma – ribadisce il Ministero – l'applicazione di misure rafforzate laddove richiesto dall'entità del rischio accertato. Ancora, in virtù della previsione che sancisce l'obbligo di eseguire l'adeguata verifica del cliente e del titolare effettivo in presenza di operazioni che importino movimenti di denaro pari o superiori a € 15.000, è stato posto un ulteriore interrogativo circa il valore dell'operazione da assumere come riferimento quando si tratti di contratti di locazione. (Si rammenta che gli obblighi imposti dalla normativa antiriciclaggio sussistono ora anche per i contratti di locazione e per le cessioni d'azienda, esclusi dalla previgente disciplina. Momento di insorgenza dell'obbligo è, in tali ipotesi, la conclusione del contratto – preliminare o, in mancanza, definitivo –, non già l'atto di conferimento dell'incarico.)

Al riguardo si è così chiarito che, per valutare il superamento o meno della soglia a partire dalla quale scattano gli obblighi degli adempimenti antiriciclaggio, occorre fare riferimento al valore del canone complessivo contrattualmente stabilito, anche tenuto conto della durata del contratto medesimo, a prescindere dalle modalità di pagamento del canone di locazione. Resta però fermo che il mediatore immobiliare debba, in ogni caso, ottemperare a detti obblighi sia quando vi sia il sospetto di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo,

indipendentemente da qualsiasi deroga, esenzione o soglia applicabile, sia quando vi siano dubbi sulla veridicità o sull'adeguatezza dei dati precedentemente ottenuti ai fini dell'identificazione (art. 17, comma 2, del D.Lgs. 90/2017).

Infine, relativamente agli obblighi di conservazione della documentazione di cui all'art. 31 del D.Lgs. 90/2017 – che impone la conservazione di copia dei documenti acquisiti in occasione dell'adeguata verifica della clientela e dell'originale ovvero di copia avente efficacia probatoria ai sensi della normativa vigente, delle scritture e registrazioni inerenti alle operazioni –, alla richiesta se l'agente immobiliare debba conservare soltanto la copia dei contratti, preliminari e/o definitivi sottoscritti dai clienti, ovvero occorra l'acquisizione degli originali delle scritture private (proposte accettate e preliminari) e copie conformi degli atti pubblici, il Dipartimento del Tesoro ha puntualizzato che è sufficiente la sola fotocopia dell'atto stipulato, purché sia idonea a garantire la fedele corrispondenza della copia all'originale e, conformemente a quanto prescritto dal citato art. 31, comma 2, consenta di ricostruire univocamente, per ciascun cliente: la data di instaurazione del conferimento dell'incarico; i dati identificativi del cliente, del titolare effettivo e dell'esecutore e le informazioni sullo scopo e sulla natura del rapporto o della prestazione, la data, l'importo e la causale dell'operazione e i mezzi di pagamento utilizzati.

I limiti all'uso del denaro contante

Il Dipartimento del Tesoro ha poi fornito una serie di precisazioni relativamente all'impiego del contante e dei titoli al portatore.

Dopo avere ribadito l'assoluta centralità, nell'impianto della normativa antiriciclaggio, della limitazione all'utilizzo di contanti e titoli al portatore, proprio al fine di garantire la tracciabilità delle operazioni al di sopra di una certa soglia attraverso la canalizzazione dei flussi finanziari presso banche, Poste S.p.A., istituti di pagamento e istituti di moneta elettronica, l'Amministrazione ha chiarito che sono del tutto ininfluenti le ragioni che hanno determinato il trasferimento dei valori ai fini della configurabilità della violazione: nel momento in cui il valore oggetto del trasferimento superi la soglia indicata, si concretizza il divieto, posto dall'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 90/2017, di ricorrere a contante o titoli al portatore, qualunque sia il titolo al quale il trasferimento medesimo avvenga e indipendentemente dalla natura lecita o illecita dell'operazione.

Si è infatti in presenza di un illecito "oggettivo", rispetto al quale non occorrono, in sostanza, ulteriori accertamenti e specificazioni.

Inoltre l'avverbio «complessivamente», contenuto nel medesimo comma 1 dell'art. 49 – il quale pone appunto il divieto di trasferimento di denaro contante e di titoli al portatore in euro o in valuta estera «quando il valore oggetto di trasferimento è complessivamente pari o superiore a € 3.000» –, va riferito al valore da trasferire: di conseguenza, il trasferimento in un'unica soluzione di valori costituiti da denaro contante e titoli al portatore di importo pari o superiore a € 3.000 integrerà gli estremi della fattispecie vietata, sia nell'ipotesi in cui il trasferimento avvenga mediante il ricorso a uno solo di tali mezzi di pagamento, sia ove vengano impiegate contestualmente le diverse specie di mezzi di pagamento.

Al contrario, non si ravvisa alcuna violazione quando il trasferimento, considerato nel suo complesso, di un valore oltre il valore soglia discenda dalla somma algebrica di una pluralità di imputazioni sostanzialmente autonome, tali da configurare operazioni distinte e differenziate, come accade nel caso di singoli pagamenti effettuati presso casse distinte di diversi settori merceologici nei magazzini cash and carry, oppure nell'ipotesi in cui la pluralità di distinti pagamenti sia connaturata all'operazione stessa (per esempio, contratto di somministrazione), oppure sia la conseguenza di un preventivo accordo negoziale tra le parti (per esempio, pagamento rateale).

L'Amministrazione potrà comunque valutare, caso per caso, le situazioni riconducibili alle ipotesi appena indicate, al fine di accertare se sia o meno in presenza di un frazionamento realizzato con lo specifico scopo di eludere il divieto legislativo.

Tra le altre questioni affrontate e risolte dal Dipartimento del Tesoro, sempre in tema di operazioni in contanti, si segnala conclusivamente che, a fronte di una fattura unica per la vendita di un bene, il cui importo è superiore al limite degli € 3.000, è possibile accettare il versamento di denaro contante a titolo di caparra: occorre però che il trasferimento in contanti sia inferiore alla soglia degli € 3.000; superato quel valore, va infatti riaffermata l'obbligatorietà del ricorso a strumenti di pagamento tracciabili.

Preliminare nullo se l'immobile non è individuato

Donato Palombella, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare, Edizione del 30 aprile 2018, n. 1043 pag. 707-709

Nullo per indeterminabilità dell'oggetto, il contratto preliminare con cui il promesso venditore si impegna a vendere un immobile non ancora acquisito. La sentenza (pronunciata ex art. 2932 cod. civ.) che trasferisce coattivamente il diritto di proprietà dal promesso venditore (inadempiente) al promesso acquirente, deve contenere tutti gli elementi atti ad individuare esattamente l'immobile da trasferire non essendo possibile integrare il preliminare con elementi esterni. In mancanza di dati catastali e confini, il preliminare è nullo.

Un istituto assistenziale vende un terreno edificabile a una impresa di costruzione; il corrispettivo è fissato, come spesso accade, parte in contanti e parte in permuta. Le parti prevedono, relativamente alla permuta, che il proprietario del terreno potrà scegliere alcuni appartamenti da edificare sul suolo venduto per una superficie complessiva di 800 mq. I singoli immobili da trasferire, quindi, non vengono individuati neanche sulla base degli elaborati progettuali ma viene data facoltà al proprietario del terreno di sceglierli in un secondo tempo. Prima di procedere all'individuazione della permuta, l'istituto sottoscrive un preliminare per la vendita di un appartamento di mq. 100. Ancora una volta gli immobili non vengono individuati; il contratto riconosce al promesso acquirente di individuare, successivamente, l'oggetto del preliminare di vendita tra quelli in corso di costruzione si spettanza dell'istituto. L'istituto, nelle more, viene commissariato e il Commissario Straordinario, da un lato, annulla in autotutela la vendita dell'appartamento, mentre dall'altro, parallelamente, "fa cassa" modificando il contratto di vendita del suolo e prevedendo, in luogo del trasferimento della detta superficie di 800 mq, il pagamento di una somma di denaro.

L'azione per l'adempimento del preliminare

Il promesso acquirente cita in giudizio l'istituto assistenziale (promesso venditore) chiedendo l'adempimento in forma specifica del contratto (ex art. 2932 cod. civ.) e, in subordine, la risoluzione del preliminare per inadempimento del promesso venditore, con contestuale condanna alla restituzione dell'acconto versato e al risarcimento del danno.

Il parere del Tribunale

Il Tribunale rigetta la domanda ritenendo il contratto preliminare nullo; di conseguenza, condanna l'istituto alla restituzione dell'acconto maggiorato degli interessi legali.

Il promesso acquirente propone appello ma la Corte territoriale, in secondo grado, lo rigetta. I motivi del rigetto? Secondo il giudice d'appello, il contratto preliminare doveva essere considerato nullo per indeterminatezza dell'oggetto. A fronte del rapporto intercorrente tra istituto proprietario del suolo (da una parte) ed il costruttore (dall'altra), quest'ultimo avrebbe dovuto trasferire all'istituto proprietario del suolo alcune unità immobiliari non meglio definite; a cascata, il preliminare con cui l'istituto prometteva di vendere un appartamento tra quelli da edificare, non consentiva di individuare con certezza quale fosse il bene promesso in vendita. Sotto questo profilo, quindi, sarebbe priva di ogni effetto la clausola con cui (il promesso) acquirente si riserva di individuare successivamente l'immobile oggetto della compravendita.

Il Tribunale rigetta le richieste del promesso acquirente, ravvisando la nullità del preliminare e condanna il promittente venditore alla restituzione dell'acconto. La Corte d'appello conferma la

medesima decisione, ritenendo che la descrizione dell'immobile oggetto del preliminare non consentiva di individuare, ovvero di rendere individuabile, il bene promesso in vendita, atteso che le unità immobiliari costruende erano numerose e diverse per ubicazione, estensione, caratteristiche e posizione.

Le condizioni per chiedere l'adempimento in forma specifica

Secondo la Corte di Cassazione (Sez. VI civ., ord. 11 gennaio 2018, n. 537), è possibile proporre l'azione di adempimento del preliminare in forma specifica (ex art. 2932 cod. civ.) solo quando il contratto contenga l'esatta individuazione dell'immobile, con l'indicazione dei confini e dei dati catastali. La sentenza con cui il giudice trasferisce la proprietà dell'immobile, infatti, non può discostarsi dal contenuto del preliminare e non può attingere i dati mancanti da altri documenti. Il caso in esame, prendendo le mosse dal contratto originario con cui l'istituto vendeva al costruttore il suolo ottenendo, a titolo di corrispettivo (parziale), delle unità immobiliari a costruirsi ma non determinate, non permetteva (fin dall'origine) di determinare l'oggetto del futuro preliminare di compravendita.

Quando il contratto è valido

In linea generale, nei contratti per i quali è necessaria la forma scritta (come nel caso della vendita di un immobile da edificare) l'oggetto del contratto può considerarsi determinabile, benché non determinato e non indicato specificamente, "solo se sia con certezza individuabile in base agli elementi prestabiliti dalle parti nello stesso atto scritto" non essendo possibile neanche prendere come riferimento il comportamento delle parti.

La Cassazione, con l'ordinanza in commento, ha stabilito che "è viziato da nullità il preliminare di vendita avente ad oggetto alcuni degli appartamenti da realizzare sul lotto di terreno già di proprietà del promissario acquirente e la cui individuazione sia rimessa a quest'ultimo, dovendosi considerare indeterminabile l'oggetto del contratto, nel quale l'individuazione del bene non sia desumibile dagli elementi contenuti nel relativo atto scritto ma sia rimessa ad una successiva scelta di uno dei contraenti, restando irrilevante, a tal fine, l'eventuale adempimento della controprestazione".

Galeotta la "duplice facoltà di scelta"

La Cassazione rimarca come, nel caso in esame, il contratto era sottoposto ad una "duplice facoltà di scelta" il che rendeva ancora più complicato, se non impossibile, l'esatta individuazione dell'oggetto del contratto. Per poter determinare l'oggetto del preliminare di compravendita, infatti, in primo luogo, l'istituto assistenziale, come venditore del suolo, avrebbe dovuto individuare le unità di propria spettanza tra quelle edificate dal costruttore. Fatta questa prima individuazione, sarebbe stato il promesso acquirente ad individuare, tra le unità immobiliari di proprietà del promesso venditore, quella che sarebbe stata acquistata.

La natura del preliminare: vendita di cosa altrui

Con il contratto preliminare il oggetto, il promesso venditore non prometteva di vendere un immobile di sua proprietà bensì un bene che, a quel momento, era ancora nel patrimonio della società costruttrice. Sotto questo profilo, il contratto preliminare con cui l'istituto prometteva di vendere l'immobile da edificare, doveva essere qualificato come "contratto preliminare di vendita di cosa altrui".

Porte sbarrate all'adempimento in forma specifica

La Cassazione spiega anche per quale motivo non è possibile dare esecuzione al contratto preliminare di vendita. In sostanza, era accaduto che l'istituto, quale venditore dell'area edificabile, aveva modificato gli accordi con il costruttore prevedendo che, anche la quota in immobili, fosse liquidizzata e trasformata in danaro contante.

A causa di questa modifica contrattuale, gli immobili a costruirsi non erano entrati affatto nel patrimonio dell'istituto che, pertanto, non era nelle condizioni di adempiere al contratto preliminare neanche in forma coattiva. In sostanza, non si può obbligare l'istituto-promesso-venditore a vendere un bene di cui non risulta essere proprietario.

L'Esperto Risponde

Agevolazioni

■ PER L'IMMOBILE F/3 NON VALE LO SCONTO RISTRUTTURAZIONE

D. *Stiamo valutando l'acquisto di un immobile non ancora accatastato perché in fase di costruzione (F/3). Vorremmo, prima dell'acquisto, capire se abbiamo diritto a fruire delle detrazioni fiscali per ristrutturazione. Ad oggi né il commercialista, né l'architetto, né il Comune e nemmeno l'agenzia delle Entrate hanno saputo dirci se, una volta acquistato l'immobile, potremo beneficiare delle detrazioni. Nel caso ne avessimo diritto: è necessario registrare il compromesso prima del rogito per poterne fruire?*

R. La risposta è negativa. La detrazione del 50% per le spese di ristrutturazione edilizia e anche quella del 65% per interventi di risparmio energetico (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 3, lettera b, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, legge di Bilancio per il 2018; si vedano anche le guide al 50% e al 65% su www.agenziaentrate.it), non trova applicazione nell'ipotesi in cui l'immobile acquistato è classificato nella categoria catastale denominata «F/3 - unità in corso di costruzione», alla quale non viene associata alcuna rendita catastale. In altri termini, il fabbricato in corso di costruzione viene iscritto in catasto con la categoria F/3, ma senza attribuzione di rendita in quanto l'immobile non si può ancora ritenere un fabbricato «abitabile o servibile all'uso cui è destinato». Come tale, le due detrazioni non sono applicabili poiché limitate agli interventi eseguiti su fabbricati già ultimati e accatastati prima dell'inizio del recupero.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 30 aprile 2018)

■ ACQUISTI E RISTRUTTURAZIONI: SGRAVI SUI MUTUI CUMULABILI

D. *La normativa indica che è possibile detrarre contemporaneamente gli interessi per le due tipologie di mutuo (acquisto dell'abitazione principale e ristrutturazione dell'abitazione principale), solo nel periodo della ristrutturazione e nei sei mesi successivi alla chiusura della stessa.*

Successivamente, quale dei due interessi è possibile detrarre? Spetta al contribuente scegliere, oppure è obbligatorio continuare la detrazione del mutuo per l'acquisto?

R. Il comma 5 articolo 1 del decreto del ministero delle Finanze 311/1999 - attuativo del comma 1-ter, articolo 15 del Tuir (Dpr 917/86) - riconosce la cumulabilità della detrazione degli interessi passivi derivanti da mutuo contratto per la costruzione/ristrutturazione dell'abitazione principale con quella degli interessi passivi relativi al mutuo finalizzato all'acquisto dell'unità abitativa (lettera b, articolo 15 citato), limitatamente al periodo di durata

dei lavori di costruzione (o di ristrutturazione) e dei sei mesi successivi al termine dei lavori stessi.

La formulazione della norma è esplicita nel dare rilevanza e prevalenza fiscale agli interessi passivi pagati per l'acquisto dell'unità immobiliare, non attribuendo alcuna facoltà di opzione per la detrazione dell'altra tipologia di oneri finanziari, allo spirare dei termini sopra individuati. **(Alfredo Calvano, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 23 aprile 2018)**

■ OPERE EDILI, INCENTIVI SOLO SE C'È LEGAME CON LA CASA

D. *Un figlio può fruire delle detrazioni fiscali relative ai lavori su parti comuni del condominio in cui è ubicata l'abitazione di proprietà dei genitori? I genitori, infatti, vivono nel condominio ma non possono beneficiare del bonus perché incapienti. Si fa presente che il figlio risiede in un'altra casa, di cui è proprietario, diversa da quella dei propri genitori ma nella stessa città.*

R. Le detrazioni per lavori edilizi di cui all'articolo 16-bis del Tuir (Dpr 917/86), anche quelle condominiali, sono legate alla proprietà (anche per quote), alla disponibilità dell'unità immobiliare (locatario, comodatario, eccetera) o alla convivenza con i proprietari. Per cui, nel caso di specie, la detrazione, secondo i chiarimenti dell'agenzia delle Entrate, non spetta.

Se invece i lavori fossero di risparmio energetico "qualificato" (ecobonus), i genitori incapienti potrebbero cedere al figlio il proprio credito d'imposta.

(Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 26 marzo 2018)



Condominio

■ I RENDICONTI VANNO FORNITI SU RICHIESTA DEL CONDOMINO

D. *Negli ultimi due anni, ho chiesto in modo reiterato all'amministratore che ha gestito il mio condominio per oltre 10 anni, fino al 2016, il rilascio - a mie spese - dell'estratto conto dal 2012 al 2016 con l'indicazione degli addebiti e dei pagamenti effettuati limitatamente ai lastrici solari e al terreno con servitù di passaggio. La mia richiesta non è stata evasa e solo in sede legale l'ex amministratore ha asserito che non c'è alcuna legge che lo obbliga a fornirmi questi rendiconti. Sostanzialmente si tratta della scheda contabile intestata ad ogni condominio, che il nuovo amministratore, su mia richiesta, ha immediatamente rilasciato, per il periodo di sua competenza. Quale legge legittimerebbe l'amministratore a non rilasciare l'estratto conto dare avere, a spese del richiedente legittimato?*

R. Allo stato, non vi è alcuna legge che «legittimerebbe l'amministratore a non rilasciare l'estratto conto dare avere». Di contro, invece, il lettore deve considerare che la legge 220/2012 che ha integrato e modificato la materia condominiale, ha novellato le seguenti norme codicistiche:

1) l'articolo 1130, n. 7), del Codice civile prevede che «l'amministratore deve curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità [omissis] nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate»; il successivo n. 9) statuisce che «l'amministratore deve fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso»;

2) l'articolo 1130-bis del Codice civile, introdotto ex novo dalla legge di riforma e rubricato «rendiconto condominiale», al comma 1 prevede che «il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti [omissis] i condòmini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese».

Pertanto secondo quanto stabilito dalle norme citate si può affermare – non essendoci una legge e/o norma che preveda il contrario - che l'amministratore di condominio, qualora un condomino ne faccia richiesta, deve fornire al chiedente (a spese di quest'ultimo) tutta la relativa documentazione contabile.

(Paola Pontanari, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 30 aprile 2018)

■ DELIBERAZIONE DI RATIFICA IN «VARIE ED EVENTUALI»

D. *Siamo una società proprietaria di tre unità immobiliari in un unico condominio, per un totale di 60 millesimi di proprietà. Abbiamo inviato ripetute e numerose contestazioni, via email e telegramma, in merito a tre opere eseguite nelle parti comuni ma mai deliberate. A seguito di tali contestazioni, ma in nostra assenza, nell'ultima assemblea convocata, alla voce «varie ed eventuali», hanno ratificato tali opere. La deliberazione di ratifica è impugnabile, annullabile o nulla? Si può considerare un aspetto penale?*

R. L'assemblea condominiale ha sempre il potere di ratificare i provvedimenti dell'amministratore che eccedano la sfera di competenza di quest'ultimo, con efficacia sanante, purché tali atti rientrino a loro volta nei poteri di gestione dell'assemblea.

Inoltre, l'articolo 1105, comma 3, del Codice civile prevede che «per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione».

A tal proposito, dunque, la voce «varie ed eventuali» può essere, ad esempio, utilizzata per comunicazioni rese dall'amministratore o dai condomini senza l'impegno di spesa, ovvero per richieste di chiarimenti allo stesso amministratore per ottenere indicazioni operative in merito a particolari condotte o prassi applicative, o ancora per richieste d'inserimento di una determinata questione o argomento all'ordine del giorno di un'assemblea successiva.

Si ricordi, inoltre, che la Cassazione con la sentenza 4806/2005, ha stabilito che «debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto».

Pertanto, fatte queste doverose premesse, si può pacificamente affermare che la deliberazione di ratifica assunta nel punto «varie ed eventuali» è considerata annullabile e, pertanto, la

relativa invalidità potrà essere fatta valere dal condomino assente o dissenziente entro il termine perentorio di 30 giorni dalla delibera se presente in assemblea o dalla comunicazione del verbale se assente.

(Paola Pontanari, II Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 30 aprile 2018)



Immobili: locazione e vendita

■ GIUSTIFICATIVI ALL'INQUILINO PER LE SPESE ADDEBITATE

D. *L'amministratore, che è anche comproprietario (insieme ad altri parenti) degli appartamenti dati in affitto e in uno dei quali abito io, non ha mai convocato un'assemblea, non ci ha mai mostrato consuntivi né preventivi (riscaldamento e condominio), stabilisce le quote senza avere tabelle millesimali (il palazzo non le ha da quando è stato edificato): insomma, ci chiede solo soldi. Abbiamo provato a mandargli una raccomandata, chiedendo l'assemblea, ma non ci ha mai risposto. Noi affittuari ci sentiamo "in ostaggio": che diritti abbiamo? Possibile che civilmente non si possa arrivare a una soluzione senza passare per via legale (che non vogliamo intraprendere)? Ci sono leggi che ci tutelano e si stanno infrangendo, e a cui possiamo appellarci inviando magari qualche comunicazione noi stessi?*

R. Dal quesito non si comprende se nella fattispecie sussista un condominio (o una comunione tra parenti). In ogni caso, salvo esame del contratto, il conduttore – prima di pagare le spese relative alle parti comuni – ha diritto di prendere visione delle ricevute di spesa e dei criteri di ripartizione adottati dal locatore. Si veda, in questo senso, l'articolo 9 della legge 392/78, secondo cui «il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate».

Senza contare che l'articolo 10 della legge 392/78 prevede una partecipazione degli inquilini all'assemblea condominiale, laddove stabilisce che «il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. La disciplina di cui al primo comma si applica anche qualora si tratti di edificio non in condominio. In tale ipotesi i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocati dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori. Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini».

In tale contesto – previo opportuno invio di una diffida ed espletamento della fase di mediazione – l'inquilino può anche avviare, con l'assistenza di un legale, un contenzioso contro la proprietà per l'accertamento della situazione dare/avere tra le parti e per conseguire l'eventuale restituzione di somme versate in eccedenza, con i relativi interessi.

(Matteo Rezzonico, II Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 30 aprile 2018)