

NOVEMBRE 2023

NEWSLETTER

Realizzata da 24 Ore Professionale con FIMAA PIEMONTE



FIMAA**EDITORIALE**

Vendita di un immobile mediante il trasferimento di quote societarie 3

DALLA FEDERAZIONE

La consegna delle chiavi dell'immobile prima dell'atto notarile 5

Diritto di prelazione per la vendita ed indennità di avviamento
per il conduttore di immobile commerciale 8

SOLE 24 ORE**CONDOMINIO**

Condominio, distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento
o di condizionamento: requisiti di legittimità 21

Le servitù contenute nel regolamento condominiale
e la loro opponibilità ai terzi 26

FISCO

Immobile destinato a "casa vacanze" e detraibilità Iva 32

Tre anni dall'accatastamento dell'immobile
per accertare il bonus "prima casa" 39

CONTRATTI

Preliminare di vendita di bene parzialmente altrui
o caduto in successione 44

LOCAZIONI

Locazioni commerciali, adeguamento Istat solo su richiesta
e se presente nel contratto 53

L'incasso del canone di locazione da stranieri irregolari costituisce
reato per il titolare dell'immobile 56

Contratti a prezzo calmierato: il bollino si può riciclare 58

MUTUI

Tassi di interesse elevati e inflazione erodono la domanda di case 60

MERCATO

Case aumentate di due milioni dal 2011, mancano dove serve 63

Vendita di un immobile mediante il trasferimento di quote societarie



di Corniani Patrizia, Presidente FIMAA Vercelli

Cari Colleghi, sono Patrizia Corniani, Presidente FIMAA Vercelli e, dallo scorso anno, Vicepresidente FIMAA Piemonte.

Opero nel campo dell'immobiliare da oltre 23 anni e mi occupo principalmente di immobili commerciali ed è proprio per questo che ho deciso di parlarvi oggi del diritto alla provvigione in caso di vendita di un immobile mediante il trasferimento di quote societarie, argomento sempre attuale e molto delicato per noi agenti immobiliari.

I fatti: un'agenzia immobiliare riceve incarico di vendita di un immobile e la compravendita si perfeziona non con la vendita diretta dello stesso ma tramite la cessione delle quote societarie; da qui la controversia sorta in merito al diritto alla provvigione da parte del mediatore.

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n 11675 del 4 maggio 2023 conferma che: *"sussiste l'identità dell'affare ai fini del diritto alla provvigione ove i contraenti, anziché perfezionare la vendita di un immobile, originariamente programmata, abbiano inteso ottenere il medesimo risultato economico mediante il trasferimento delle quote della società titolare, dovendo ritenersi che, anche in tal caso, l'operazione sia stata condotta in porto per effetto dell'opera del mediatore"* (Cass 4382/2012).

Contemporaneamente, però, la Corte di cassazione ha chiarito nelle motivazioni che *"essendo l'iscrizione un presupposto necessario del diritto alla provvigione, l'eccezione con cui si contesta la sua esistenza, deducendo la nullità del contratto di mediazione,*



è rilevabile d'ufficio ed è proponibile anche in appello, essendo sottratta alle preclusioni sancite dall'art. 345 c.p.c. e al principio di non contestazione".

Proprio per questo motivo la Corte di cassazione ha cassato la sentenza di merito che aveva respinto, ritenendola tardiva, l'eccezione fondata sulla mancata iscrizione nella sezione D, proposta dalla parte solo in grado d'appello.

Appare quindi evidente come sia fondamentale, ai fini del diritto alla provvigione, essere regolarmente iscritti nella Sezione Servizi Vari della Camera di Commercio di appartenenza qualora si vada a mediare non la vendita di un immobile bensì il trasferimento del suddetto tramite la cessione delle quote della società proprietaria del cespite; come si evince dalle motivazioni contenute nell'ordinanza della Suprema Corte, la mancata iscrizione nell'apposita sezione può comportare la nullità del contratto di mediazione.

Per inciso, nella sezione D vengono iscritti gli agenti che svolgono attività per la conclusione di affari relativi al settore dei servizi, nonché tutti gli altri agenti che non trovano collocazione in una delle sezioni principali e per potersi iscrivere alla sezione D è necessario frequentare un corso con frequenza obbligatoria e sostenere un esame abilitante.

Alla luce di questo indirizzo ormai consolidato, ritengo che la questione sia da portare con la massima urgenza sui tavoli delle Camere di Commercio, come già fatto da altre nostre Federazioni, al fine di consentire agli agenti immobiliari che si sono abilitati mediante corso ed esame, di iscriversi alla sezione D "servizi vari" senza dover frequentare alcun corso e accedendo direttamente all'esame, così come confermato dal Ministero.

Personalmente, ritengo quindi di estrema importanza che anche in Piemonte si affronti con la massima sollecitudine questo argomento unitamente alle nostre Camere di Commercio per chiarire ed agevolare il percorso degli Agenti immobiliari che intendano, a propria tutela, iscriversi nella sezione D-Servizi vari e tutelare così il loro diritto alla provvigione in caso in cui vengano intermedie cessioni di quote societarie con il fine di trasferire la proprietà di un bene immobiliare.

La consegna delle chiavi dell'immobile prima dell'atto notarile

Avv. Federico Cappa

Consulente legale F.I.M.A.A. TORINO

L'acquirente di un immobile può richiedere l'accesso anticipato ma è opportuno comunicare questa necessità prima di finalizzare l'accordo di compravendita e se il processo di acquisto è gestito da un'agenzia immobiliare informare immediatamente il mediatore al fine di inserire la richiesta nella proposta d'acquisto per evitare spiacevoli incomprensioni o il rischio di non completare la transazione.



Può accadere che l'acquirente di un immobile richieda di poter ottenere le chiavi dei "nuovi" locali prima di aver stipulato il rogito dinanzi al Notaio: ciò può dipendere da

comprensibili motivazioni, come per esempio il voler avviare quanto prima i lavori di ristrutturazione dell'immobile, soprattutto se già libero poiché non occupato da nessuno.

Dal punto di vista “operativo”, è bene segnalare che tale necessità è opportuno che venga manifestata dall’acquirente prima di stipulare l’accordo di compravendita: ove l’affare sia trattato da un’agenzia immobiliare, è opportuno quindi che tale interesse venga manifestato subito al mediatore ed inserito nella proposta d’acquisto, al fine in primo luogo di proporre ciò al venditore come una delle condizioni dell’acquisto - ed altresì onde prevenire potenziali successive spiacevoli incomprensioni fra le parti, se non addirittura il rischio che la compravendita non si perfezioni.

Proprio sotto quest’ultimo aspetto, va tenuto ben presente che la consegna delle chiavi di un immobile prima della stipula del rogito notarile è una scelta spesso ritenuta pericolosa dai proprietari venditori. Questi ultimi, infatti, sostanzialmente si sentono richiedere la cessione della materiale disponibilità dei locali, senza al contempo ottenere il pagamento del prezzo di vendita da parte dell’acquirente.

Infatti, in tali casi, la proprietà dell’immobile verrà trasferita in capo all’acquirente solo al momento della stipula dell’atto notarile di compravendita, mentre con la consegna delle chiavi il promissario acquirente ottiene la “materiale” facoltà di utilizzare l’immobile per le finalità concordate (spesso, come già anticipato, per avviare le opere di ristrutturazione interna dei locali utili a renderli adatti alle proprie esigenze).

In tal modo il promissario acquirente diviene, dal punto di vista giuridico, un detentore dell’immobile, restando però responsabile il promittente venditore, in quanto ancora proprietario, di ogni attività che venga

svolta nel frattempo nei locali medesimi.

Nell’ottica di tentare di soddisfare le necessità di entrambe le parti, possono però essere adottate alcune misure e sarà comunque opportuno formalizzare per iscritto (con un’apposita scrittura *a latere* ovvero con specifiche clausole contrattuali da inserire da subito nel contratto preliminare) le modalità, finalità e conseguenze della consegna delle chiavi all’acquirente.

In primo luogo, la consegna anticipata delle chiavi potrà essere prevista come una fra le condizioni e/o modalità della compravendita, occorrendo con la “parallela” previsione del versamento di una somma (che potrà esser corrisposta ad esempio a titolo di acconto prezzo ovvero di caparra confirmatoria) contestuale alla consegna medesima. In tal modo verrebbe stipulata una sorta di “parallelo” (ed improprio) rapporto di comodato, in forza del quale il promissario acquirente potrà così accedere ed utilizzare i locali per le specifiche finalità concordate - si parla, tecnicamente, di anticipazione (di parte) degli effetti del contratto preliminare.

Ovviamente, nel caso in cui la motivazione della consegna anticipata delle chiavi sia l’avvio di opere interne di ristrutturazione e/o ridecoro, si dovrà prevedere sia il consenso del proprietario/venditore all’esecuzione dei lavori nei locali, sia l’assunzione di responsabilità a carico del promissario acquirente per ogni eventuale danno che dovesse venire causato.

Altro aspetto da considerare è quello relativo alle conseguenze della mancata stipula dell’atto notarile di trasferimento della proprietà dell’immobile, dipendente dal fatto

che una delle parti, dopo la consegna delle chiavi al promissario acquirente, si renda inadempiente agli impegni di compravendita.

Per tali frangenti, sarà opportuno prevedere l'obbligo del promissario acquirente di riconsegnare entro un termine previsto le chiavi dell'immobile, onde evitare che la loro riconsegna venga strumentalizzata al fine di tentare di "strappare" (magari indebitamente) condizioni economiche più favorevoli rispetto a quelle pattuite.

Altro problema sarà anche il prevedere anticipatamente le modalità per "gestire" eventuali addizioni e/o migliorie apporta-

te nel frattempo all'immobile da parte (ed a spese) del promissario acquirente: sotto tale aspetto, un primo spunto operativo potrà esser ricavato facendo riferimento alle disposizioni previste in simili casi per il contratto di locazione (artt. 1592 e 1593 del Codice civile) ovvero per il contratto di comodato (artt. 1804 e ss. C.c.).

In ultimo, per quanto riguarda invece la responsabilità connessa agli inadempimenti di una delle parti agli obblighi di compravendita, in mancanza di espresse previsioni specifiche si applicheranno le regole ordinarie.

Diritto di prelazione per la vendita ed indennità di avviamento per il conduttore di immobile commerciale

*Avv. Giuseppe Baravaglio
Dott. Stefano Spina*

La legge protegge l'attività aziendale in un immobile in affitto attraverso il diritto di prelazione del locatario in caso di vendita e l'indennità di avviamento se il locatore decide di terminare il contratto.



1. Premessa

Il diritto di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile loca-

to e l'indennità di avviamento spettante al conduttore in caso di cessazione del rapporto per iniziativa del locatore sono due

tra le principali norme poste dalla legge a salvaguardia dell'attività aziendale svolta in un immobile condotto in locazione, ad uso diverso dall'abitazione (art. 27 L. 392/78), nonché del conseguente avviamento.

Entrambi i diritti non competono a tutti gli inquilini di immobili ad uso diverso dall'abitazione e sono invece riservati dalla legge ad una particolare tipologia di conduttori, per i quali l'utilizzo dell'immobile locato e la sua collocazione nel territorio rivestono particolare importanza nell'ambito dell'attività da loro svolta. In altre parole, la considerazione di fondo è che:

- se per determinate attività, ad esempio produttive o di deposito di merci, è poco rilevante ai fini aziendali che le stesse siano svolte in un luogo piuttosto che in un altro;
- se il rapporto della clientela con un professionista si basa principalmente sulla fiducia personale, per cui lo spostamento del suo studio difficilmente avrà particolari riflessi sulla sua clientela;

al contrario i locali in cui viene gestito un negozio, un esercizio commerciale o un ristorante hanno una forza attrattiva, anche in dipendenza della loro ubicazione e collocazione, nei confronti della clientela, creandosi una conseguente affezione di quest'ultima nei diretti confronti del locale, che viene a costituire componente rilevante dell'avviamento commerciale aziendale.

La legge conseguentemente sancisce che tanto il diritto all'indennità di avviamento a fine rapporto, quanto i diritti di prelazione

in caso di vendita, di riscatto dell'immobile e di prelazione in caso di nuova locazione non competono agli inquilini di immobili destinati ad attività per le quali la loro ubicazione non è rilevante ai fini dei rapporti con la clientela o comunque non determina incremento di valore dell'immobile locato. Tali diritti non competono pertanto ai conduttori che esercitano:

- attività che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti o dei consumatori;
- attività professionali;
- attività di carattere transitorio;
- attività esercitate in immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali;
- attività esercitate in immobili complementari o interni ad alberghi e villaggi turistici.

Si vedano al riguardo gli articoli 35 e 41 della L. 392/78.

2. L'indennità per la perdita dell'avviamento

L'indennità per la perdita dell'avviamento è disciplinata dall'art. 34 L.392/78.

L'obbligo di pagamento dell'indennità per la perdita di avviamento si fonda sul presupposto che l'esercizio di un'attività commerciale abbia determinato un incremento di valore dell'immobile a vantaggio del proprietario, in quanto ne abbia fatto un centro di attrazione per la clientela. Sulla base

di tale ragionamento, poiché il conduttore, in conseguenza della disdetta del contratto comunicatagli dal locatore, sarebbe destinato a perdere il valore che ha creato con la propria attività in quell'immobile, acquista il diritto ad un'indennità.

Il fatto che l'attenzione si accentri sul vantaggio in capo al locatore derivante dall'incremento di valore dell'immobile, anziché sullo svantaggio o la perdita in capo al conduttore conseguente alla cessazione della locazione, si vede dalle plurime decisioni giurisprudenziali con cui è stato riconosciuto il mantenimento del diritto all'indennità sia al conduttore che, dopo aver ricevuto dal locatore la disdetta del contratto, abbia chiuso la propria attività (Cass. 23/9/15 n. 18812), sia al conduttore che abbia continuato lo svolgimento della propria attività in un nuovo locale posto nelle immediate vicinanze di quello precedentemente condotto in locazione, o addirittura nello stesso stabile (Cass. 2/4/09 n. 7992, Cass. 12/5/17 n. 11770).

L'indennità spetta al conduttore quando il contratto cessa per iniziativa del locatore (disdetta da lui comunicata per impedire il rinnovo del contratto ad una scadenza).

Non spetta invece nei casi di risoluzione per inadempimento del conduttore (es. sfratto per morosità) o disdetta o recesso comunicati dal conduttore o apertura di una procedura fallimentare nei suoi confronti. La giurisprudenza ha insegnato che il termine "recesso" che si trova nella norma va inteso in senso ampio, nel senso che l'indennità va esclusa non solo quando la locazione

cessa anticipatamente a seguito di recesso formale comunicato dal conduttore con il dovuto preavviso, ma anche nei casi di risoluzione del contratto formalmente consensuale, ove il locatore abbia aderito ad una manifestazione di volontà del conduttore di non proseguire la locazione (Cass. 27/2/95 n. 2231).

Spesso è stato necessario ricorrere alle vie giudiziali per accertare la sussistenza del diritto in casi dubbi.

La giurisprudenza, a semplice titolo di esemplificazione, ha riconosciuto il diritto all'indennità per le seguenti attività:

- laboratorio di analisi cliniche organizzato in forma di impresa (Cass. 24/5/17 n. 13091);
- attività commerciali cd. "monomarca" (Cass. 20/3/17 n. 7039);
- lavanderia situata in un immobile interno ad un centro commerciale (Cass. 23/9/16 n. 18748);
- casa di cura privata gestita in forma di impresa (Cass. 29/5/12 n. 8558);
- agenzia immobiliare (Cass. 23/3/10 n. 6948);
- palestra esercitata con fini di lucro e con struttura imprenditoriale (Cass. 3/10/05 n. 19309);
- impresa assicuratrice e broker di assicurazioni (Cass. 6/5/03 n. 6876 e 6874);
- banca (Cass. 16/12/97 n. 12720);
- estetista (Cass. 19/3/97 n. 2421);
- attività scolastica esercitata ai fini di lucro e con struttura imprenditoriale (Cass. 29/5/95 n. 6019).

Per gli immobili adibiti ad uso promiscuo, quale ad esempio l'utilizzo del medesimo locale sia per la vendita all'ingrosso (che di per sé esclude il diritto all'indennità, non essendo destinata al pubblico finale degli utenti e dei consumatori) che per quella al dettaglio ai clienti finali, l'orientamento prevalente ritiene che l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale spetti se l'uso prevalente dell'immobile locato sia per la vendita al minuto (Cass. 12/12/17 n. 29835). In tal caso l'indennità per la perdita di avviamento va commisurata all'intero immobile.



È importante notare che il riferimento della legge ai contatti diretti “col pubblico di consumatori ed utenti”, che giustifica il

diritto all'indennità, si intende soddisfatto anche quando nei locali si vendano articoli destinati ai cosiddetti fruitori professionali, cioè altri imprenditori che acquistano i beni o servizi per utilizzarli nell'esercizio della propria impresa; restano invece esclusi dal diritto all'indennità i conduttori (cd. grossisti) che offrono in vendita beni ad altri imprenditori che li acquistano al solo fine di rivenderli come tali (Cass. 25/2/14 n. 4443).

L'indennità per la perdita di avviamento spetta a colui che riveste la qualità di conduttore al momento della cessazione della locazione.

In caso di sublocazione, il diritto all'indennità spetta al subconduttore nei confronti del conduttore-sublocatore e a quest'ultimo, a sua volta, nei confronti del locatore principale (Cass. 13/10/05 n. 19310)

In caso di alienazione dell'immobile locato avvenuta successivamente alla comunicazione della disdetta da parte del locatore-venditore, ma prima della data di scadenza del contratto, l'obbligazione di corresponsione dell'indennità, a norma dell'art. 1602 c.c., grava sull'acquirente dell'immobile (Cass. 27/4/11 n. 9408). Qualora invece la vendita dell'immobile avvenga dopo la scadenza del contratto di locazione preventivamente disdettato dal locatore, rimarrà quest'ultimo, quale proprietario dell'immobile al momento in cui il contratto era cessato, obbligato a corrispondere al conduttore l'indennità (Cass. 2/8/01 n. 10607).

Il valore dell'avviamento e quindi l'ammontare dell'indennità vengono determinati dalla legge presuntivamente e in particolare come segue:

- 18 mensilità per tutte le attività ad eccezione di quelle alberghiere (con riferimento alle attività previste dall'art. 27 nn. 1) e 2) della L. 392/78 e con le limitazioni sopra riportate);
- 21 mensilità per le attività alberghiere.

Al conduttore è preclusa la prova dell'esistenza di un valore di avviamento superiore a tale importo, così come al locatore non è consentito provare l'assenza dell'avviamento o un suo valore inferiore a quello stabilito dalla legge.

Il credito per l'indennità diventa esigibile al momento del rilascio dell'immobile e da quella data decorrono gli interessi sulla somma (Cass. 2/9/09 n. 19083). Il pagamento dell'indennità è condizione essenziale per ottenere in via di esecuzione forzata la riconsegna dell'immobile; pertanto, il proprietario che ha comunicato disdetta per la scadenza e ottenuto un titolo esecutivo giudiziale per il rilascio, prima di iniziare l'esecuzione forzata deve eseguire il pagamento dell'indennità o almeno farne offerta formale al conduttore, diversamente l'ufficiale giudiziario non potrà procedere alla riconsegna forzata nell'immobile.

Il secondo comma 2 dell'art. 34 prevede un'indennità supplementare, dello stesso importo di quella precedente, che quindi raddoppia, qualora l'immobile venga, da

chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica, che siano pertanto affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove la nuova attività abbia inizio entro un anno dalla cessazione del precedente esercizio. Per cessazione si intende il momento del rilascio dell'immobile e non quello, eventualmente precedente, della cessazione del contratto di locazione.

La finalità di questa norma è quella di compensare il conduttore dello sfruttamento da parte di altri dell'avviamento che lui ha conseguito nel suo settore di attività particolare, se l'immobile nell'arco di un anno viene destinato ad un'attività simile alla sua. È indifferente che la nuova attività venga esercitata direttamente dal locatore o da nuovi suoi inquilini.

Non si può rinunciare preventivamente all'indennità, pena la nullità della clausola ex art. 79 L. 392/78 (Cass. 21/7/22 n. 22826). La Cassazione ha precisato che la rinuncia preventiva a tale diritto è considerata nulla ancorché risulti pattuita a fronte della riduzione del canone (Cass. 30/9/19 n. 24221) e anche qualora le parti avessero pattuito il venir meno dell'intero contratto nell'ipotesi che fosse stata dichiarata l'invalidità della pattuizione della rinuncia, il tutto in ragione della inderogabilità del diritto (Cass. 23/8/18 n. 20974).

Al contrario, una volta che il diritto all'indennità sia sorto (ossia al momento della cessazione del rapporto, a seguito della

comunicazione della disdetta da parte del locatore), o una volta concluso il contratto, il diritto diventa rinunciabile o comunque negoziabile, anche mediante eventuale transazione delle parti relativamente ai rispettivi diritti (Cass. 24/6/20 n. 12415). In altre parole, l'art. 79 della L. 392/78, non impedisce al conduttore di rinunciare all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, qualora ciò avvenga successivamente alla conclusione del contratto, dopo che gli sia stata comunicata la disdetta, quando il suo diritto all'indennità sia già sorto ed egli, in quel momento, possa liberamente disporre, non trovandosi più il conduttore in quella posizione contrattuale di debolezza e soggezione alla volontà del locatore che può caratterizzare la fase di formazione del contratto o quella della sua esecuzione.

3. Trattamento fiscale dell'indennità di avviamento commerciale

L'erogazione dell'indennità ha, dal punto di vista fiscale, riflessi sia per quanto riguarda le imposte dirette che quelle indirette, i quali variano a seconda della natura imprenditoriale o meno del proprietario.

Non rileva invece la qualifica fiscale del conduttore in quanto si presume, essendo lo svolgimento nell'immobile di attività comportanti contatti diretti con il pubblico degli utenti o dei consumatori una condizione necessaria per far sorgere il diritto, che questi svolga necessariamente un'attività commerciale.

Nel caso in cui il proprietario dell'immobile sia un soggetto non imprenditore, l'impor-

to pagato rappresenta un onere deducibile dal reddito complessivo ai sensi dell'art.10 co.1 let. h) TUIR. A tale riguardo l'importo deve essere dovuto "per disposizione di legge" e quindi ai sensi dell'art.34 L.392/78; lo stesso deve essere altresì documentato attraverso, ad esempio uno scambio di corrispondenza oppure un accordo tra le parti, e la somma viene dedotta nell'esercizio fiscale in cui è effettivamente pagata (criterio di cassa) e non in quello in cui, eventualmente ed antecedentemente, viene accertata

La deduzione spetta per tutte le persone fisiche anche se non residenti in Italia ed alle società semplici, le quali imputeranno l'onere per trasparenza ai soci. Invece gli enti non commerciali e le società esterne prive di stabile organizzazione in Italia, in assenza di una norma specifica, non possono dedurre tali importi.

Nel caso in cui il proprietario dell'immobile sia un imprenditore (sia individuale che sotto forma di società commerciale) l'indennità corrisposta rappresenta un costo deducibile per competenza ovvero nel periodo di imposta in cui viene a cessare il contratto di locazione a nulla rilevando il momento di effettivo pagamento della somma (criterio di competenza).

L'indennità dovrebbe spettare esclusivamente per gli immobili strumentali e per quelli iscritti tra le rimanenze, tassati a costi e ricavi per i quali non sussistono limitazioni alla deducibilità delle spese. Tuttavia, nell'ipotesi in cui l'indennizzo riguardi un immobile patrimoniale (ipotesi abbastanza

remota in quanto in tale categoria sono solitamente ricompresi i fabbricati abitativi), il costo dovrebbe essere indeducibile ai sensi dell'art.90 TUIR.

Secondo autorevole dottrina (norma di comportamento AIDC 188 del 2014) l'indennità non deve incrementare il costo dell'immobile, sia esso considerato strumentale oppure rimanenza, ma rappresenta un onere dell'esercizio. Nel caso in cui i benefici dell'attività svolta dall'originario conduttore si manifestino per un periodo temporale pluriennale, il costo può tuttavia essere iscritto nelle immobilizzazioni immateriali ed ammortizzato secondo l'arco di durata del beneficio.

Al momento della corresponsione della somma il proprietario deve applicare una ritenuta del 15% sulla somma pagata ai sensi dell'art.28 co.1 DPR 600/73 a titolo di acconto dell'IRPEF o dell'IRES del soggetto percipiente. La ritenuta non è applicata se il proprietario è una persona fisica non imprenditore mentre è operata da tutti gli altri soggetti quali, ad esempio, le società semplici e quelle commerciali.

Il conduttore, dal canto suo dovrà considerare la somma ricevuta come provento da tassare nel periodo di imposta in cui ne è maturato il diritto alla percezione e quindi, in quello in corso al momento dello scioglimento del contratto di locazione. Nel caso in cui il percipiente sia un imprenditore individuale, questi può fruire della "tassazione separata" ai sensi dell'art.17 co.1 lett.h) TUIR. In tal caso si applicherà il criterio di cassa e non quello di competenza per cui

farà fede il periodo in cui la somma è incassata e l'imposta sarà determinata applicando all'ammontare percepito l'aliquota corrispondente alla metà del reddito complessivo netto del contribuente stesso nel biennio anteriore all'anno in cui è sorto il diritto alla percezione.

Nel caso in cui l'indennità non sia assoggettata a ritenuta d'acconto del 15% in quanto corrisposta da una persona fisica non imprenditore, il conduttore, in caso di applicazione della "tassazione separata", dovrà versare un acconto del 20% sul reddito corrisposto salvo conguaglio al momento della liquidazione definitiva da parte dell'ufficio. L'ammontare dell'indennità è un costo deducibile anche ai fini IRAP per le società di capitali e per quelle di persone che hanno esercitato l'opzione ex art. 5-bis co.2 DLgs. 446/97. Diversamente per le società di persone in regime naturale l'indennizzo non dovrebbe essere annoverato tra i costi deducibili in quanto non ricompreso nei servizi salvo che lo stesso sia iscritto, in base a corretti principi contabili, tra le immobilizzazioni immateriali e successivamente ammortizzato.

Un simmetrico ragionamento si applica al conduttore che, se configurato come società di capitali o di persone con esercizio dell'opzione ex art. 5-bis co.2 DLgs. 446/97, dovrà tassare l'importo percepito mentre, se configurato come società di persone in regime naturale o ditta individuale, non dovrà considerare la somma ricevuta tra i ricavi tassati.

In merito all'assoggettamento ai fini Iva

dell'indennità vi è un contrasto di interpretazioni tra il pensiero della giurisprudenza e quello dell'Agenzia delle Entrate.

In base alle ultime sentenze della Corte di Cassazione (tra tutte Cass. 12.11.2019 n. 29180, Cass. 27.10.2020 n. 23515 e Cass. 28.6.2022 n. 20619) l'indennità non rappresenta un corrispettivo bensì un risarcimento del danno subito e pertanto non viene assoggettata ad IVA ai sensi dell'art.15 DPR 633/72. Infatti, secondo i giudici di legittimità, la funzione dell'indennità è quella di compensare il conduttore per la perdita dell'avviamento derivante dall'indisponibilità dei locali.

Di pensiero opposto è invece l'Agenzia delle Entrate secondo cui, in base alla risoluzione n. 73 del 3.6.2005, l'indennità rappresenta il corrispettivo di una prestazione di servizi imponibili e, come tale, deve essere assoggettata ad IVA. AL riguardo occorrerà tuttavia applicare il medesimo regime fiscale (esenzione oppure imponibilità) previsto nel contratto di locazione in quanto si tratta di una operazione accessoria a tale contratto.

Nel caso in cui l'indennità non sia assoggettata autonomamente ad IVA, la stessa dovrà scontare l'imposta di registro dello 0,5% sull'importo definito. Al riguardo al momento della registrazione della risoluzione attraverso il programma RLI-WEB occorrerà indicare, come evento successivo, il codice 7 (Risoluzione con pagamento contestuale del corrispettivo) e riportare, nella casella "corrispettivo cessione/risoluzione – canone rinegoziato", l'importo dell'indennità definita. Al riguardo le parti

dovranno definire tale importo entro il termine di registrazione della risoluzione del contratto ovvero entro 30 giorni dalla risoluzione stessa.

4. Il diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile

In forza dell'art. 38 della L. 392/78 il proprietario di un immobile occupato da inquilino a seguito di regolare contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione ed in particolare utilizzato per svolgere attività comportante contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori (si richiamano le esclusioni riportate in premessa anche con riferimento all'indennità per la perdita dell'avviamento), qualora intenda vendere l'immobile, deve comunicare all'inquilino la sua intenzione e quindi invitarlo a esercitare, se interessato, il suo diritto di prelazione che lo porta ad essere preferito, per l'acquisto, rispetto ai terzi, a parità di condizioni.

Tale comunicazione (cd. "denuntiatio") deve contenere, in forza di legge, tutti gli elementi utili affinché il conduttore possa valutare su basi oggettive il proprio concreto interesse all'acquisto e quindi non solo il prezzo, che deve essere in ogni caso quantificato in denaro, ma anche le altre condizioni alle quali la compravendita dovrà essere conclusa, oltre che l'espresso invito a esercitare il diritto di prelazione entro il termine di legge (60 giorni dalla data di ricezione della comunicazione).

A differenza di quanto prescritto per la

prelazione agraria, in questo caso la legge non impone la notificazione al conduttore del contratto preliminare preventivamente stipulato con terzo soggetto interessato all'acquisto, bensì semplicemente di un atto contenente le summenzionate indicazioni.



La comunicazione del proprietario costituisce peraltro a tutti gli effetti un atto formale che svolge i suoi effetti nel momento in cui perviene al destinatario.

Qualora l'immobile locato appartenga a più persone, l'invito a esercitare la prelazione deve essere sottoscritto da tutti i proprietari oppure, qualora provenga da uno solo di essi, quest'ultimo dovrà dichiarare espressamente di agire a nome e per conto anche degli altri e disporre di loro procura scritta (Cass. 7/10/10 n. 20807).

Correlativamente, qualora l'immobile sia locato a più persone, la comunicazione dovrà essere effettuata a ciascuna di esse, le quali potranno esercitare il diritto di prelazione congiuntamente mentre, in caso di rinuncia parziale, il diritto potrà essere eser-

citato dai rimanenti o, anche singolarmente, dall'unico rimanente non rinunziante.

La norma di legge prevede, quale forma per la comunicazione, quella di atto notificato per il tramite di ufficiale giudiziario. La giurisprudenza (Cass. 26/10/17 n. 25415) si è peraltro nel tempo consolidata nel senso di ritenere valide anche modalità di comunicazione considerate equipollenti, quali la lettera raccomandata e la posta elettronica certificata, tali comunque da porre il conduttore nella condizione di poter esercitare la prelazione e fare decorrere il relativo termine legale.

Il diritto di prelazione non si estende agli immobili, pur complementari a quelli in cui è esercitata l'attività commerciale, ove non vi siano contatti diretti col pubblico e siano giuridicamente, catastalmente e strutturalmente autonomi; il diritto si estende invece a quelle unità immobiliari (es., vano sottostante al locale vendita) che, pur diverse dal bene locato, presentino rispetto al medesimo un vincolo pertinenziale costituito dal proprietario locatore e non dal conduttore (Cass. 30/12/14 n. 27514; Cass. 19/7/05 n. 73).

Nel caso di sublocazione dell'immobile, qualora il subconduttore si sia reso proprietario dell'azienda (art. 36 L. 392/78), il diritto di prelazione spetterà in capo a quest'ultimo, non avendo il conduttore principale, in quanto non è titolare dell'azienda, alcun interesse nella gestione dell'attività produttiva (Cass. 10/7/97 n. 6271).

Uno dei presupposti del diritto di prelazione è che il contratto di locazione sia valido e in corso. Pertanto, qualora il proprietario ponga in vendita l'immobile dopo che il contratto sia già scaduto o anticipatamente cessato per qualsivoglia ragione, non sussiste il diritto di prelazione per il conduttore anche qualora quest'ultimo si trovi in quel momento ancora alla detenzione dell'immobile e non l'abbia quindi ancora restituito (Cass. 20/10/14 n. 22234). Viceversa i diritti del conduttore sono stati riconosciuti violati, con conseguente accoglibilità di una sua eventuale domanda di riscatto dell'immobile, qualora tra il locatore ed un terzo acquirente fosse stato stipulato un contratto preliminare di compravendita anteriore alla scadenza del contratto di locazione, con previsione della stipulazione dell'atto definitivo successivo alla scadenza, in quanto i giudici hanno ritenuto che la stipulazione di un contratto preliminare di vendita dimostrasse l'intenzione del proprietario-locatore di vendere l'immobile a terzi e che pertanto in quel momento fosse sorto a suo carico l'obbligo, dal medesimo disatteso, di comunicare al conduttore, prima pertanto che il contratto di locazione fosse giunto a scadenza, l'invito a esercitare la prelazione (Cass. 21/5/14 n. 11247).

Il diritto di prelazione non sussiste e pertanto non vi è necessità di comunicazione alcuna, in caso di vendita in blocco dell'intero edificio in cui è contenuta l'unità oggetto della locazione o, quantomeno, di vendita in blocco di vari beni tra loro confinanti e

costituenti un complesso unitario, tale da concretare un'entità diversa dalla mera somma delle singole unità immobiliari. Secondo la giurisprudenza, ciò si realizza quando ricorrono significativi e penetranti requisiti di oggettiva unità strutturale o funzionale tra gli immobili costituenti le elementari componenti di un'effettiva vendita in blocco (Cass. 4/8/17 n. 19502, Cass. 15/5/23 n. 13253).

Diversamente, ci si trova di fronte a una semplice "vendita cumulativa" di più immobili con lo stesso atto, nell'ambito della quale sussistono, a favore del conduttore, il diritto di prelazione e riscatto sulla singola unità immobiliare a lui locata. Qualora, sussistendone i presupposti, il conduttore eserciti il diritto di riscatto di un immobile venduto a terzi insieme ad altri con vendita cumulativa e violazione del suo diritto di prelazione, il valore della sua unità deve essere determinato in quota proporzionale del corrispettivo globale pattuito corrispondente al rapporto proporzionale tra il valore catastale rivalutato e il prezzo complessivo (Cass. 17/6/13 n. 15110).

Il diritto di prelazione del conduttore è stato escluso dalla giurisprudenza nei casi seguenti:

- cessione in via agevolata ai propri soci dell'immobile locato da parte di società di persone (Cass. 30/9/19 n. 24223);
- conferimento dell'immobile nel capitale di una società di cui il proprietario-locatore sia socio, poiché il conferimento

non corrisponde ad un “trasferimento a titolo oneroso” ai fini della prelazione (Cass. 17/7/12 n. 12230);

- trasferimento a terzi delle quote della società proprietaria dell'immobile o fusione per incorporazione di quest'ultima in altra società (Cass. 29/5/12 n. 8567);
- permuta dell'immobile locato, sia in considerazione del richiamo della legge al “prezzo” che nella permuta non esiste, che della impossibilità per il conduttore di offrire condizioni uguali (Cass. 30/7/07 n. 16853);
- alienazione a terzi di quota di proprietà dell'immobile locato (Cass. Sez. Unite 14/6/07 n. 13886);
- cessione a terzi del pacchetto azionario della società locatrice, anche qualora il suo patrimonio sia costituito esclusivamente dall'immobile locato (Cass. 23/7/98).

Dal momento in cui l'invito a esercitare la prelazione, nelle ipotesi di sua sussistenza, sia stato regolarmente comunicato, il conduttore ha 60 giorni di tempo per esercitare il diritto, anche in questo caso con atto da notificarsi al proprietario a mezzo ufficiale giudiziario o formalità equipollenti.

Il prezzo, salvo diverse indicazioni del proprietario contenute nell'invito, deve essere versato entro il termine di 30 giorni decorrenti dalla scadenza del 60° giorno dalla data di comunicazione dell'invito, contemporaneamente stipulando o il contratto di compravendita o il contratto preliminare.

Qualora l'invito a esercitare la prelazione sia stato omesso oppure risulti essere stato stipulato un atto d'acquisto a favore di terzi a prezzo inferiore a quello che era stato comunicato al conduttore ai fini dell'esercizio della prelazione, quest'ultimo può, entro il termine di sei mesi che decorre dalla trascrizione dell'atto, riscattare l'immobile dall'acquirente e ogni altro eventuale avente causa.

Il termine è perentorio e, affinché sia rispettato, si deve tenere conto che la manifestazione di volontà di riscatto dell'immobile da parte del conduttore è un atto unilaterale ricettizio che svolge i suoi effetti nel momento in cui giunge a conoscenza del destinatario. Pertanto, è necessario che detta comunicazione sia ricevuta dal compratore entro il termine di sei mesi dalla trascrizione della compravendita, mentre non è sufficiente che entro tale termine il conduttore abbia introdotto, con ricorso, il procedimento giudiziario di accertamento di tale riscatto e della sua legittimità (Cass. 20/7/16 n. 14833).

L'esercizio dell'riscatto urbano non ha come effetto la risoluzione del contratto di vendita a favore del terzo con un nuovo acquisto in capo al conduttore e neppure un trasferimento del diritto dal terzo acquirente al conduttore riscattante, bensì produce la sostituzione *ex tunc* (in altre parole, con effetto sin dal momento della vendita precedentemente avvenuta al terzo) del conduttore al terzo nella posizione di acqui-

rente. Il giudizio che decida positivamente sul valido esercizio del diritto di riscatto del conduttore è pertanto di mero accertamento del già avvenuto trasferimento a suo favore della proprietà; in conseguenza il conduttore non è tenuto a pagare al primo acquirente, nella cui posizione si sostituisce, i canoni dell'immobile maturati tra la vendita e il passaggio in giudicato della sentenza che abbia riconosciuto legittimo il suo riscatto (Cass. 25/7/22 n. 23056).

Un aspetto collaterale rilevante, della fattispecie inerente al diritto di prelazione e riscatto, è quello del rapporto tra il diritto del conduttore di essere preferito ex lege nell'acquisto e l'intervento di mediatore. In linea di massima, secondo la giurisprudenza e in applicazione della norma vigente, la compravendita seguita all'esercizio della prelazione da parte del conduttore di immobile non comporta, per il mediatore, il diritto alla provvigione, se il contratto si è concluso per espressa disposizione di leg-

ge e non a seguito dell'attività svolta dal mediatore. Nel 2016 fu sottoposta all'esame della Suprema Corte una fattispecie nella quale il proprietario-locatore aveva inserito, nell'invito a esercitare la prelazione, tra le condizioni economiche di acquisto e in aggiunta al prezzo con le sue modalità di pagamento, anche l'obbligo in capo alla parte acquirente di corrispondere ad una agenzia immobiliare, nominata con i suoi estremi nella denunziatio, un importo percentuale del prezzo a titolo di provvigione mediatoria. La Cassazione ritenne valido e rispondente al diritto quanto in tal modo operato, annotando in motivazione che la legge “... *non impone alcun limite né alla determinazione del prezzo né alla determinazione di “altre condizioni”, tra le quali non vi è quindi ragione di escludere la previsione di un versamento a favore di un terzo estraneo al contratto.*” La pronuncia, pur rimasta isolata, non risulta allo stato essere stata contraddetta da altra successiva (Cass. 28/9/16 n. 19226).



NEWS
E APPROFONDIMENTI

24ORE
PROFESSIONALE

Condominio, distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento: requisiti di legittimità

di Antonio Canale



Con ordinanza 31 agosto 2023 n. 25559, la Seconda Sezione della Corte di cassazione ha affrontato la questione concernente la legittimità del distacco del condomino dal sistema centralizzato di riscaldamento/condizionamento, di-

sciplinato dall'art. 1118, comma 4, c.c.

Nel caso *sub judice*, la controversia aveva origine da una opposizione a decreto ingiuntivo proposta da un condomino, al quale era stato richiesto il

pagamento degli oneri condominiali necessari per l'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento; il convenuto si era difeso adducendo la legittimità del distacco eseguito dalla precedente proprietaria (la quale aveva proceduto a costruire un impianto autonomo), con la conseguente inimputabilità nei propri confronti delle spese ordinarie di manutenzione della infrastruttura centralizzata.

Il Tribunale di Ravenna, adito in prime cure, aveva tuttavia rigettato l'opposizione, negando la validità del distacco dall'impianto centrale e reputando, di contro, legittima la delibera dell'assemblea del condominio con la quale era stato proibito al condomino di continuare a mantenere la propria unità immobiliare "separata" dall'impianto centralizzato: in accoglimento della domanda riconvenzionale proposta dal condominio, peraltro, il tribunale romagnolo aveva altresì condannato la parte attrice/opponente al ripristino del collegamento del proprio impianto di riscaldamento a quello condominiale.

La decisione assunta dal giudice di prime cure fondava sostanzialmente sul rilievo che il distacco fosse avvenuto in assenza di comunicazione preventiva agli altri condomini, nonché sulla base delle emergenze della consulenza tecnica d'ufficio, donde emergeva come il distacco operato non rispettasse i re-

quisiti normativi, difettando i presupposti di cui all'art. 1118 c.c. nonché alla disciplina regionale (in particolare la l. r. Emilia Romagna n. 156/2008, come modificata dalla delibera di Giunta regionale n. 1366/118), per non essere stato l'impianto autonomo realizzato a norma.

Tale decisione, confermata dalla Corte di appello di Bologna, è stata, invero, ribaltata dalla Corte di legittimità con il provvedimento in esame.

Invero, l'art. 1118 c.c., il cui comma 4 è stato aggiunto dalla legge n. 220/2012 di riforma del diritto condominiale, si occupa della rinuncia del condomino all'impianto centrale di condizionamento dell'edificio condominiale.

L'installazione in questione rientra tra i beni e servizi comuni di cui all'art. 1117, n. 3 c.c., ma l'originaria formulazione del codice civile non contemplava espressamente la possibilità di rinunciare ad essa, tanto da porre problemi di ammissibilità della stessa in passato.

Un primo indirizzo, longevo, non consentiva, infatti, il distacco dall'impianto ai condomini, ritenendo che esso finisse per incidere negativamente sulla destinazione della cosa comune, causando uno «squilibrio termico» (Cass. Civ., n. 6269/1984). Di diverso tenore la lettura evolutiva della giurisprudenza successiva, che ha riconosciuto ai sin-

goli condomini la facoltà di sganciare la propria unità immobiliare dall'impianto centralizzato condominiale, senza bisogno di autorizzazione dell'assemblea o dell'amministratore, previa dimostrazione della assenza di aggravii di spese per gli altri condomini, né di squilibri termici pregiudizievoli della regolare erogazione del servizio (Cass. Civ., n. 5974/2004; Cass. Civ., n. 6923/2001). Nondimeno, il distacco era comunque consentito quando, pur in mancanza di tali condizioni, fosse comunque intervenuto il nullaosta dell'assemblea, eventualmente modificando gli obblighi gravanti sui compartecipi in base al regolamento di condominio (Cass. Civ., n. 6269/1984, cit.), ovvero quando tale possibilità fosse stata contemplata dal regolamento di condominio.

Anche il dato positivo suffragava la soluzione pretorile favorevole al distacco, come si evince dall'art. 1, lett. l), del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 (contenente il *"Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10"*), che espressamente conferiva il potere di installare un impianto termico a risparmio energetico previo distacco dall'impianto centralizzato.

La formulazione attuale dell'art. 1118 c.c. recepisce questa parabola interpretativa, e prevede ora che *"Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma"*.

Il Legislatore bilancia, così, due opposte istanze, ricorrendo la logica tipica del condominio di dialogo tra autorità e libertà: quella del condomino di realizzare in autonomia un proprio dispositivo di riscaldamento/condizionamento e quella del condominio di non patire squilibri "notevoli".

Peraltro, a conferma della importanza di questo potere di rinuncia, la giurisprudenza consolidata è ormai ferma nel ritenere norma imperativa il comma 4 dell'articolo 1118, nella parte in cui esso vieta al regolamento condominiale di proibire la rinuncia all'impianto centrale, pur se non derivino aggravii: evidenzia in proposito la Corte di Cassazione che *"è nulla, per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune, la clausola del regolamento condominiale, come la deliberazione assembleare che vi*

dia applicazione, che vieti in radice al condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento e di distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, seppure il suo distacco non cagioni alcun notevole squilibrio di funzionamento né aggravio di spesa per gli altri partecipanti.” (Cass. Civ., n. 24976/2022).

Secondo l'interpretazione del giudice di legittimità, infatti, la disposizione regolamentare che contenga un incondizionato divieto di distacco si pone in contrasto con la trama normativa intessuta da diverse disposizioni: l'art. 1118 c.c. secondo l'attuale formulazione, l'art. 26, comma 5, del d.l. n. 10/1991 e l'art. 9 comma 5, del d.lgs. n. 102/14.

L'insieme di queste disposizioni lascia trasparire la finalità di perseguire interessi superiori, quali l'uso razionale delle risorse energetiche ed il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale, e sarebbe perciò nulla o “non meritevole di tutela” una clausola che il distacco vietasse *tout court* (Cass. Civ., n. 24976/2022, cit.).

Orbene, tanto premesso, quanto alle condizioni di legittimità del distacco, che in questa sede rilevano, l'ordinanza in commento si allinea alla giurisprudenza consolidata che, come visto, già prima riconosceva entro certi limiti il potere di separazione. In particolare, come emerge anche dalla recente giurisprudenza di merito (Trib. Torino, n. 3265/2021), in tema di distacco dal sistema di riscaldamento centralizzato nei condomini possono essere individuate tre ipotesi: a) distacco unilaterale, quando l'interessato abbia dimostrato che dal distacco non siano derivati né aggravii di spese per i residui fruitori dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievoli della regolare erogazione del servizio; b) autorizzazione dell'assemblea dei condomini al distacco, eventualmente modificando gli obblighi gravanti sui compartecipi in base al regolamento di condominio; c) possibilità di distacco espressamente consentita dal regolamento di condominio.

Non è quindi necessaria una delibera assembleare che autorizzi preventivamente il singolo condomino al distacco, quando questi faccia valere l'ipotesi di cui alla lettera a) (distacco, cioè, nella ricorrenza dei presupposti tecnici richiesti dalla legge (ragionevolmente, gli interpreti in tal caso onerano chi aspira all'autonomia del sistema di riscaldamento/raffreddamento di provare i presupposti richiesti dalla nor-

ma di cui sopra, giacché nei casi b) e c) sopperisce alla prova in questione la valutazione positiva del corpo assembleare).

Facendo tesoro delle acquisizioni giurisprudenziali consolidate, il giudice di legittimità, bollando la motivazione dei giudici di merito come “apodittica”, ha dunque ritenuto, che, aderendo al ragionamento dei giudici di merito, si finirebbe per non riconoscere mai, in concreto, la legittimità del distacco.

La sola mancata procedimentalizzazione della pratica per il perfezionamento del distacco, e la omessa regolarizzazione dell'impianto autonomo realizzato, non rivestono, insomma, alcun rilievo ai fini della validità della separazione: il completamento del distacco da un lato, nonché la regolarizzazione amministrativa del nuovo sistema dall'altro, non sono condizioni di legittimità richieste dall'art. 1118, comma 4, cit., trat-

tandosi di circostanze che potrebbero, al più, incidere sulla regolarità amministrativa ovvero su altri aspetti della vita condominiale, ma non certo ai fini della legittimità della separazione.

L'unica cosa che conta, nella specie, è verificare, piuttosto, nello specifico “*la mancanza di squilibri tecnici pregiudizievoli per l'erogazione del servizio e gli eventuali aggravati di spesa per i rimanenti condomini scaturenti dal chiesto distacco*” (Cass. Civ., n. 25559/2023), profilo su cui la motivazione della sentenza impugnata è stata, invece, carente.

D'altro canto, per concludere, la realizzazione di impianti autonomi ha certamente un impatto positivo nell'ottica dell'efficientamento energetico, sicché non sarebbe opportuno concedere all'interprete desumere, in via esegetica, limiti ulteriori rispetto a quelli fissati dall'art. 1118, comma 4, c.c..

Le servitù contenute nel regolamento condominiale e la loro opponibilità ai terzi

di Pietro Marzotti

Con una recente ordinanza (Cass. 7 settembre 2023, n. 26066), il giudice di legittimità è tornato ad occuparsi del tema delle servitù in condominio.



La Suprema Corte è stata chiamata a pronunciarsi, in particolare, nell'ambito di una controversia che vedeva coinvolti due condòmini –uno proprietario di un'unità immobiliare posta al quarto pia-

no del condominio, l'altro proprietario di altra unità posta al piano terra- in relazione all'utilizzo dell'impianto ascensore. La base di partenza di tale impianto era posta nei locali di proprietà del secondo dei

menzionati condòmini, e risultava raggiungibile attraverso un passaggio pedonale che collegava l'atrio dell'edificio ai suddetti locali. L'attore agiva, dunque, chiedendo l'accertamento del proprio diritto ad utilizzare l'ascensore in base a quanto stabilito nel regolamento condominiale predisposto dall'unico originario costruttore (il cui articolo 8.4 stabiliva a favore dei proprietari posti ai piani, parte del seminterrato, parte del terreno e parte dei piani quarto, quinto e sesto, tra gli altri, il diritto di "usare e mantenere in perpetuo il nuovo ascensore posto all'interno del fabbricato") e la conseguente condanna del convenuto alla riapertura del varco di ingresso del predetto passaggio pedonale ed alla riattivazione del servizio ascensore con particolare riferimento al quarto piano.

Il ricorso avverso la pronuncia di appello che, riformando la pronuncia del Tribunale, aveva accolto l'istanza, è stato rigettato dalla Suprema Corte, che ha dunque definitivamente riconosciuto il diritto dell'attore in primo grado. Il giudice della nomofilachia, respinte le censure in punto di carenza di motivazione della sentenza d'appello in ordine alle eccezioni pregiudiziali sollevate dall'allora appellato e ritenuta l'irrelevanza della questione concernente la non responsabilità della parte ricorrente per non aver immutato lo stato dei luoghi preesistente all'acquisto della propria unità immobiliare, ha ritenuto corretta la decisione del giudice di secondo grado in ordine alla spettan-

za del diritto del condòmino del quarto piano all'utilizzo dell'ascensore ed al transito nei locali del ricorrente per accedere all'impianto. Secondo il giudice di legittimità infatti, deve condividersi la soluzione data dalla Corte d'appello, secondo cui «l'espresso richiamo negli atti di compravendita del regolamento condominiale e in particolare dei diritti contenuti nell'articolo 8.4 del regolamento e l'espressa sua accettazione e il conseguente obbligo di rispetto limita e vincola l'uso della proprietà esclusiva; il diritto all'utilizzo perpetuo dell'ascensore stabilito dall'articolo del regolamento ha natura reale più che obbligatoria e per tale ragione non si è estinto al momento del trasferimento a terzi di alcune porzioni dell'immobile»; la disposizione condominiale ha, quindi, costituito – secondo il giudice d'appello, con ragionamento condiviso dalla Corte– “una servitù a vantaggio delle unità immobiliari poste al quarto piano»; viene altresì avallato l'assunto che l'originaria appartenenza ad un unico proprietario delle unità immobiliari poste al pianterreno e di quelle poste al quarto piano non sia di ostacolo alla configurazione di un tale diritto “in quanto i regolamenti sono frequentemente predisposti quando il caseggiato è ancora interamente di proprietà del soggetto costruttore e prima dell'inizio dell'alienazione delle singole unità immobiliari; d'altra parte il regolamento condominiale, di natura contrattuale, espressamente richiamato nell'atto di

acquisto del [...], riconosce al medesimo, in quanto condomino del quarto piano, il diritto di usare l'ascensore avente base di partenza nel locale di proprietà della ricorrente; il diritto di usare l'ascensore – alla stregua di quanto rilevato dal giudice d'appello - non può non comprendere ai sensi del primo comma dell'art. 1064 c.c., il diritto di raggiungere pedonalmente la base di partenza di tale ascensore».

Servitù e condominio. Le limitazioni alle facoltà di godimento dei singoli proprietari

Quella tra condominio e servitù è una relazione tormentata, in bilico tra la prassi seguita nella redazione dei regolamenti e un dato giuridico che pare, talvolta, difficilmente adattabile al fenomeno.

Partendo proprio dal dato giuridico, non possiamo non constatare come l'articolo 1138 c.c. ci informi, nel suo quarto comma, del fatto che le norme del regolamento di condominio non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 c.c.

I diritti dei condòmini sulle parti in proprietà esclusiva possono risultare menomati, però, per via contrattuale ed infatti quello che suole definirsi "regolamento contrattuale", del regolamento ha solo la forma esteriore, trattandosi di un contratto tout court: ciò che distingue un regolamento contrattuale da un semplice

regolamento condominiale è, come si è rilevato, in primis il suo contenuto, potendo tale tipo di regolamento disciplinare aspetti che sarebbero preclusi ad un normale regolamento, che di per sé sarebbe «atto collegiale di autorganizzazione dell'interesse del gruppo, di sostanza non contrattuale ma normativa, costituito da un'unica dichiarazione di volontà risultante dalla combinazione dei voti di più soggetti unificati in base al principio di maggioranza» (le parole sono di A. Scarpa, *Ancora sulle servitù reciproche costituite nel «regolamento di condominio*, in Smart24Condominio.ILSole24Ore.com, 13 luglio 2023, n.2; della differenza strutturale dà conto anche C. M. Bianca, laddove trattando della differenza tra accordo e delibera, fa notare come pur potendosi ascrivere anche la delibera al novero degli atti di autonomia privata, mentre nell'accordo ciascuna parte decide in ordine a un interesse di sua spettanza, nella delibera ciascun partecipante concorre a una decisione in ordine a un interesse che compete al gruppo); di qui il "facile equivoco", di cui ha parlato la Cassazione, insito nell'espressione "regolamento contrattuale", e consistente «nel non considerare che il regolamento, ove disciplini anche altro che non sia l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese in maniera conforme ai criteri di cui agli artt. 1123 e ss. c.c., è in parte qua un contratto e non un regolamento, quale che sia la sua modalità di formazione, e cioè ad opera del costruttore e con riproduzione negli atti

di vendita delle unità singole oppure in base all'accordo specifico, consapevole e totalitario dei condomini tutti riuniti in assemblea» (così Cass. 9 agosto 2022, n. 24526); si è, altresì, specificato come, essendo appunto un contratto, ad esso dovesse corrispondere *“una tecnica formativa di pari livello formale e sostanziale, che si traduce in una relatio perfecta attuata mediante l'inserimento, all'interno dell'atto d'acquisto dell'unità immobiliare individuale, delle parti del regolamento aventi natura negoziale ed effetto limitativo della proprietà singola, non bastando, per contro, il solo rinvio al regolamento stesso”*. A ciò la giurisprudenza di legittimità aggiunge un requisito di chiarezza e specificità che le clausole limitative devono possedere, cosicché il godimento non ne rimanga compresso oltre quanto inequivocamente risulti dall'atto negoziale (v. *ex multis*, Cass. 2 marzo 2017, 5336).

Vertendosi in tema di servitù, non può essere eluso l'onere formale (art. 1350 n. 4 c.c.) e pubblicitario (art. 2643 c.c.) a cui il legislatore subordina l'opponibilità ai terzi delle stesse; le clausole di un regolamento contrattuale (non l'intero regolamento, v. Trib. Roma 2 aprile 2019; in dottrina, si veda P. Scalettaris, *Le clausole del regolamento di condominio che impongono vincoli o divieti di utilizzazione delle parti di proprietà esclusiva*, Arch. Loc. Cond., p. 115) che contemplino una servitù dovranno, pertanto, essere trascritte; in mancanza, la giurisprudenza ammette che l'opponibilità ai terzi possa

derivare anche dalla presa d'atto da parte di questi, nei contratti d'acquisto, del vincolo gravante sull'immobile, che dev'essere specificamente ricognitiva del medesimo, non bastando a tal uopo *“una generica, e perciò irrilevante, accettazione del regolamento da parte dell'acquirente, essendo invece necessaria, ai fini dell'opponibilità di una disposizione istitutiva di servitù, una dichiarazione di specifica conoscenza dell'esistenza delle reciproche servitù”* (v. Cass. 25 febbraio 2022, n. 6357; nello stesso senso v. Cass. 8 settembre 2021, n. 24188; Cass. 19 marzo 2018, n. 6769; Cass. 18 ottobre 2016, n. 21024). Ciò non senza alcune perplessità, talora esternate dalla stessa giurisprudenza, che ha messo in evidenza come, a voler essere rigorosi, *«chi acquista un fondo gravato da servitù non trascritta lo acquista comunque libero agli effetti dell'art. 2644 c.c., che la mala fede non può sopperire al difetto di trascrizione, che la disciplina sulla trascrizione non è rinunciabile dalle parti, che strutturalmente la dichiarazione con cui il successivo acquirente del fondo servente si impegna a rispettare la “servitù occulta” dovrebbe essere rivolta a vantaggio del terzo proprietario del fondo dominante, atteggiandosi come un accollo di diritto reale»* (Cass. 30 maggio 2023, n. 15249). È stato giustamente notato come la servitù non trascritta non dia luogo a un problema di esistenza della servitù, dal momento che una volta sorta dalla convenzione delle parti essa si costituisce regolarmen-

te e diventa *qualitas fundi che ambulat cum re*, quanto piuttosto ad un problema di opponibilità della servitù medesima al terzo acquirente; ne deriva che se la servitù venisse trascritta dopo l'acquisto del terzo ma prima dell'acquisto dell'avente causa di quello, a quest'ultimo sarebbe opponibile pur non essendo stata opponibile al suo dante causa. Di qui l'ulteriore critica tesa ad evidenziare come a voler attribuire al c.d. accollo di servitù (secondo una terminologia invalsa nella prassi, ma del tutto scorretta dal punto di vista giuridico) valore di surrogato della trascrizione si finisca per dare adito all'inconveniente di una servitù opponibile "ad intermittenza" ai successivi acquirenti del fondo servente, a seconda che nel contratto di acquisto ne sia stata fatta menzione o meno (v. in questo senso, di recente, S. Panu, *La servitus altius non tollendi: ambulatorietà e opponibilità agli aventi causa*, in Arch. Cond. Loc., in corso di pubblicazione).

In dottrina si è, altresì, dubitato della possibilità che il costruttore originario unico proprietario dell'edificio abbia la possibilità di costituire delle servitù gravanti sulle singole unità immobiliari, a ciò ostando il principio del *nemini res sua servit* (v. in questo senso R. Triola, *Il Condominio*, terzo dei tomi in materia di Beni, Proprietà e Diritti Reali del Trattato di diritto privato diretto da M. Bessone, Torino, 2003); si è osservato che, finché i fondi sono in proprietà dello stesso soggetto, si può al più avere un "programma di future costituzioni" (v. in questo senso B. Biondi, B.

BIONDI, *Le Servitù*, Volume XII del "Trattato di Diritto Civile e Commerciale" diretto da A. Cicu e F. Messineo, Milano, 1967, p. 303) che potrà effettivamente realizzarsi solo allorché i beni cessino di appartenere al medesimo proprietario e intervengano tante costituzioni di servitù, dal lato attivo e passivo, quanti sono i fondi alienati.

Resta da evidenziare un ulteriore punto critico, cioè la natura prediale o irregolare di una servitù che contempra un diritto come quello di utilizzare l'ascensore. Le servitù prediali, come suggerisce il nome, sono servitù costituite a favore di un fondo e non a favore di una persona: il requisito della *realitas* implica appunto l'esistenza di un legame strumentale e oggettivo, diretto e immediato, tra il peso che grava sul fondo servente e l'utilità che ne deriva al fondo dominante, in modo che chiunque si trovi nella titolarità del fondo dominante possa conseguire tale utilità, non essendo questa legata ad un'attività personale di un soggetto specifico. Tuttavia, la giurisprudenza, ammette la configurabilità, all'interno del nostro ordinamento, delle servitù c.d. irregolari (o personali), di natura meramente obbligatoria, in cui il servizio è prestato a favore di una persona (in dottrina, si è fatto l'esempio dell'attribuzione ad un soggetto del diritto di passaggio sul fondo altrui per ivi esercitare l'attività di pesca; così, A. Torrente e P. Schlesinger, *Manuale di diritto privato*, a cura di F. Anelli e C. Granelli, Milano, 2021). Ciò parrebbe compatibile,

ad avviso dell'orientamento maggioritario, col principio del *numerus clausus* dei diritti reali, essendosi osservato come «in base al principio dell'autonomia contrattuale di cui all'art. 1322 c.c., è consentito alle parti di sottrarsi alla regola della tipicità dei diritti reali su cose altrui attraverso la costituzione di rapporti meramente obbligatori; pertanto, invece di prevedere l'imposizione di un peso su un fondo (servente) per l'utilità di un altro (dominante), in una relazione di asservimento del primo al secondo che si configura come una "qualitas fundi", le parti ben possono pattuire un obbligo personale, configurabile quando il diritto attribuito sia previsto per un vantaggio della persona o delle persone indicate nel relativo atto costitutivo, senza alcuna funzione di utilità fondiaria» (v. Cass. 17 settembre 2021, n. 25195); in altre parole, perché si abbia una servitù prediale occorre che venga rispettato quella "struttura legale minima contemplata dal codice civile (con particolare riguardo agli artt. 1027 e 1028) e che, quindi, sia accertata la presenza degli elementi caratterizzanti il diritto in discorso» (così, ancora, Cass. 17 settembre 2021, n. 25195). Al di fuori di quel perimetro, l'utilità concessa assumerà necessariamente le fattezze di una servitù personale, cioè di un vincolo di natura obbligatoria.

Ora, pur ammettendo che il diritto di utilizzare l'ascensore possa ex se configurarsi come servitù prediale, potendo assolvere a una funzione di maggiore comodità (art. 1028 c.c.) del fondo domi-

nante (nonché ad esigenze di accessibilità, delle quali la C. Cost., con la sentenza 10 maggio 1999, n.167, ha riconosciuto la rilevanza ex art. 1052 c.c.), nulla vieta che le parti abbiano voluto costituire un rapporto di natura meramente obbligatoria; ciò, tuttavia, potrà essere desunto solamente dal titolo costitutivo del diritto. Nel caso da cui traggono spunto le presenti riflessioni l'indicazione letterale del regolamento conteneva elementi di ambiguità riconoscendo, da una parte, il diritto "ai proprietari", dall'altra la "perpetuità" che si intendeva attribuire a tale riconoscimento; se inteso come rapporto obbligatorio, in effetti, potrebbe rivelarsi nullo, tendendosi a sanzionare –non senza contrasti di vedute, per la verità– con la nullità le obbligazioni perpetue (in questo senso si v. ancora Cass. 17 settembre 2021, n. 25195).

Va poi considerato che, di per sé, l'ascensore (ed i relativi volumi tecnici rientra tra i beni condominiali ai sensi dell'articolo 1117 n. 3) c.c., di talché, qualora risulti materialmente e strumentalmente connesso alle unità immobiliari in proprietà esclusiva, il diritto al suo utilizzo sorge già in ragione della predetta norma, per il solo fatto della nascita del condominio, al momento dell'alienazione della prima unità immobiliare compresa nell'edificio. Solo un collegamento funzionale posticcio può, allora, rilevare in termini di servitù a carico di una porzione in proprietà esclusiva (in questi termini v. Cass. 19 novembre 2021, n.35514)

Immobilie destinato a “casa vacanze” e detraibilità Iva

di Salvatore Servidio



LA FATTISPECIE

Nella fattispecie trattata con la risposta Interpello 24 luglio 2023, n. 392/E, caso piuttosto ricorrente, una Srl avente come oggetto sociale principale attività immobiliare espone che può svolgere specificamente, tra l'altro, anche le seguenti attività immobiliari e connesse: gestione e esercizio di attività ricreative, sportive, turistiche, anche attraverso la gestione

di alberghi, resort, case vacanza, affitta camere, bed & breakfast, residence e ristoranti. La società intende acquistare un immobile di pregio (villa) da destinare a locazione acquistato nel 2018 dall'attuale proprietario – una immobiliare Srl –, che ha ristrutturato per poi locarlo a soggetti terzi in ragione di una programmata e comunicata attività di locazione turistica, in osservanza della normativa regionale.

La locazione della villa avviene attualmente mediante piattaforme on line.

Il prezzo di cessione dell'immobile è stato corrisposto dall'istante all'attuale proprietaria, la quale continuerà a gestirlo nell'ambito dell'attività di locazione turistica.

La società fa presente altresì che tale operazione sarà assoggettata a Iva nella misura del 10% in quanto effettuata entro 5 anni dal compimento dell'intervento di ristrutturazione dallo stesso soggetto che ha eseguito l'intervento.

Considerato che l'articolo 19-bis¹, comma 1, lett. i), Dpr 26 ottobre 1972, n. 633 prevede l'indetraibilità oggettiva, senza deroghe espresse per l'attività turistico alberghiera, dell'imposta assolta sui fabbricati abitativi acquistati da un soggetto Iva, la società istante chiede se può detrarre l'Iva assolta a titolo di rivalsa in sede di acquisto dell'immobile, qualificato come «abitativo» (categoria catastale A/7) e destinato allo svolgimento di una vera e propria attività commerciale (come è la locazione turistica), e se tale principio possa essere derogato in fattispecie come quella in esame (immobili abitativi, utilizzati come «case vacanze», e quindi oggetto di una vera e propria attività economica).

LA NORMATIVA INTERNA

Si riassume brevemente l'iter normativo della disciplina in oggetto, significando che la norma cardine del Dpr 633/1972, ossia l'articolo 19 (rubricato «Detrazio-

ne»), al comma 1 prevede che è detraibile dall'ammontare dell'imposta relativa alle operazioni effettuate, quello dell'imposta assolta o dovuta dal soggetto passivo o a lui addebitata a titolo di rivalsa in relazione ai beni ed ai servizi importati o acquistati nell'esercizio dell'impresa, arte o professione. Per il comma 2 non è detraibile l'imposta relativa all'acquisto o all'importazione di beni e servizi afferenti operazioni esenti o comunque non soggette all'imposta, salvo il disposto dell'articolo 19-bis².

In deroga al principio generale della detrazione, il successivo articolo 19-bis¹ contempla ipotesi di esclusione o limitazione della detrazione per taluni beni e servizi, prevedendo in particolare al comma 1, lett. i), che «*non è ammessa in detrazione l'imposta relativa all'acquisto di fabbricati, o di porzioni di fabbricato, a destinazione abitativa, né quella relativa alla locazione o alla manutenzione, recupero o gestione degli stessi, salvo che per le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la costruzione dei predetti fabbricati o delle predette porzioni. La disposizione non si applica per i soggetti che esercitano attività che danno luogo ad operazioni esenti di cui al n. 8) dell'articolo 10 che comportano la riduzione della percentuale di detrazione a norma dell'articolo 19, comma 5, e dell'articolo 19-bis*».

Questa disposizione preclude dunque la detrazione dell'Iva assolta in relazione all'acquisto ed alla manutenzione di im-

mobili abitativi, prevedendo specificamente l'indetraibilità dell'Iva relativa:

- all'acquisto (o leasing) o costruzione/ristrutturazione,
- alla locazione passiva,
- alla manutenzione ordinaria/straordinaria,
- alla gestione, di fabbricati/loro porzioni aventi destinazione abitativa ad eccezione di alcuni casi specifici di deroga.

DISTINZIONE TRA IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA E IMMOBILI STRUMENTALI

A questo punto, necessita delineare, per l'argomento qui trattato, la distinzione tra immobili a destinazione abitativa (oggetto della citata previsione normativa) e immobili strumentali, in merito alla quale l'Amministrazione finanziaria ha ripetutamente chiarito che è dirimente la classificazione catastale degli stessi, a prescindere dal loro effettivo utilizzo (cfr. al riguardo Cm 1° luglio 1996, n. 182/E e 4 agosto 2006, n. 27/E, Rm 12 agosto 2005, n. 119/E, Risposte a interpello 21 dicembre 2021, n. 844 e 13 gennaio 2023, n. 25).

Rientrano, pertanto, nella categoria degli immobili abitativi tutte le unità immobiliari catastalmente classificate o classificabili nelle categorie da A/1 ad A/11, escluse quelle classificate o classificabili in A/10.

A questo riguardo, l'agenzia delle Entrate, con la Rm 22 febbraio 2012, n. 18/E, riguardante la detraibilità ai fini Iva delle spese di acquisto e manutenzione di un immo-

bile che, di fatto, viene utilizzato nell'ambito di un'attività ricettiva, ha chiarito che quando gli immobili abitativi sono utilizzati dal soggetto passivo nell'ambito di un'attività di tipo ricettivo (gestione di «case vacanze», affittacamere, ecc.) che comporti l'effettuazione di prestazioni di servizi imponibili ad Iva, debbano essere trattati, a prescindere dalla classificazione catastale, alla stregua dei fabbricati strumentali per natura (v. articolo 43, comma 2, Dpr 22 dicembre 1986, n. 917, secondo cui «*Ai fini delle imposte sui redditi si considerano strumentali gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore. Gli immobili relativi ad imprese commerciali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni si considerano strumentali anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato salvo quanto disposto dall'articolo 77, comma 1. Si considerano, altresì, strumentali gli immobili di cui all'ultimo periodo del comma 1-bis dell'articolo 62 per il medesimo periodo temporale ivi indicato*»). Ne consegue che le spese di acquisto e manutenzione relative ai suddetti immobili non risentono dell'indetraibilità di cui all'articolo 19-bis¹, comma 1, lett. i), Dpr 633/1972.

La soluzione interpretativa adottata in quella occasione discende da quanto già chiarito nella Rm 10 agosto 2004, n. 117/E e nella Cm 1° marzo 2007, n. 12/E, ove si

afferma che gli immobili abitativi, se destinati ad attività turistico-alberghiera, secondo la normativa regionale di settore, danno luogo a prestazioni di alloggio imponibili ad Iva con aliquota 10%, ai sensi del n. 120) della Tabella A, Parte III, allegata al Dpr 633/1972.

A supporto di tale conclusione, l'Amministrazione finanziaria riprende un consolidato indirizzo della Corte di Cassazione in base al quale la detrazione Iva postula una necessaria correlazione fra beni e servizi acquistati e attività esercitata, nel senso che essi devono inerire all'impresa, anche se si tratti di beni non strumentali in senso proprio, purché risultino in concreto destinati alla finalità della produzione o dello scambio nell'ambito dell'attività dell'impresa stessa, con la precisazione che il nesso oggettivo che deve sussistere tra acquisto e impiego di beni e servizi non è quello di diretta e meccanica utilizzazione, ma si riassume in una necessaria relazione di inerenza tra la singola operazione di acquisto e l'esercizio dell'attività economica del soggetto passivo Iva (Cass. 19 maggio 1992, n. 5987; 26 settembre 1997, n. 9452; 20 marzo 2009, n. 6785; 14 febbraio 2014, n. 3458; 28 ottobre 2015, n. 21965; 3 marzo 2017, n. 5406).

Di conseguenza, la valutazione della strumentalità di un acquisto rispetto all'attività imprenditoriale va effettuata in concreto, tenuto conto dell'effettiva natura del bene in correlazione agli scopi dell'impresa, non già in termini pura-

mente astratti (Cass. 25 luglio 2007, n. 16730; 14 maggio 2008, n. 12036).

Pertanto, è stata riconosciuta la detraibilità dell'Iva sulle fatture dei lavori di ristrutturazione di una porzione di immobile avente addirittura destinazione catastale abitativa (categoria A/2), ma in concreto utilizzato per lo svolgimento dell'attività «affittacamere e case per vacanze», e da qualificarsi perciò come bene strumentale, anche in forza del rilascio di apposita licenza da parte del Comune competente; così escludendosi che il diritto alla detrazione dell'Iva possa essere negato in forza della astratta classificazione catastale dell'immobile, dandosi invece prevalenza alla sua concreta destinazione (Cass. 29 aprile 2015, n. 8628; 9 marzo 2016, n. 4606; 12 giugno 2020, n. 11333).

NORMATIVA E GIURISPRUDENZA COMUNITARIE

Nel diritto comunitario, in base all'articolo 9, par. 1, Direttiva 2006/112/Ce, è soggetto passivo Iva «*chiunque esercita, in modo indipendente e in qualsiasi luogo, un'attività economica, indipendentemente dallo scopo o dai risultati di detta attività*». Si considera, in particolare, attività economica lo sfruttamento di un bene materiale o immateriale per ricavarne introiti aventi carattere di stabilità.

Il successivo articolo 168 della Direttiva, rubricato «Detrazioni», dispone che nella misura in cui i beni e i servizi sono impiegati ai fini di sue operazioni soggette ad imposta, il soggetto passivo ha il di-

ritto, nello Stato membro in cui effettua tali operazioni, di detrarre dall'importo dell'imposta di cui è debitore gli importi seguenti: «a) l'Iva dovuta o assolta in tale Stato membro per i beni che gli sono o gli saranno ceduti e per i servizi che gli sono o gli saranno resi da un altro soggetto passivo; ...».

Ai sensi dell'articolo 178 della Direttiva 2006/112/Ce «Per poter esercitare il diritto a detrazione, il soggetto passivo deve soddisfare le condizioni seguenti: a) per la detrazione di cui all'articolo 168, lettera a), relativa alle cessioni di beni e alle prestazioni di servizi, essere in possesso di una fattura redatta conformemente al titolo XI, capo 3, sezioni da 3 a 6».

Secondo la giurisprudenza della Corte di Giustizia Ue, la nozione di «soggetto passivo» va individuata in relazione a quella di «attività economica», definita dall'articolo 9, par. 1, comma 2, come comprendente ogni attività di produzione, di commercializzazione o di prestazione di servizi; tale disposizione precisa, inoltre, che si considera attività di questo tipo, in particolare, «lo sfruttamento di un bene materiale o immateriale per ricavarne introiti aventi carattere di stabilità» (Corte di Giustizia, sentenza 20 gennaio 2021, C-655/19).

Per quanto riguarda la nozione di «sfruttamento», tale nozione si riferisce a qualsiasi operazione, indipendentemente dalla sua forma giuridica, intesa a ricavare dal bene di cui trattasi introiti aventi carattere di stabilità (Corte di Giustizia, sentenze 6

ottobre 2009, C-267/08; 2 giugno 2016, C-263/15; 20 gennaio 2021, C-655/19), esulando conseguentemente dalla stessa il mero acquisto e la mera vendita di un bene, dal momento che l'unico reddito risultante da tali operazioni è costituito dall'eventuale profitto all'atto della vendita del bene stesso (Corte di Giustizia, sentenze 15 settembre 2011, C-180/10 e C-181/10; 20 gennaio 2021, C-655/19), così come il mero esercizio del diritto di proprietà da parte del suo titolare ovvero la mera detenzione di partecipazioni sociali (Corte di Giustizia, sentenze 20 giugno 1991, C-60/90; 15 settembre 2011, C-180/10 e C-181/10; 9 luglio 2015, C-331/14; 13 giugno 2019, C-420/18; 20 gennaio 2021, C-655/19).

IL DIRITTO ALLA DETRAZIONE NELLA GIURISPRUDENZA UNIONALE

Quanto al diritto dei soggetti passivi di detrarre dall'Iva di cui sono debitori l'Iva dovuta o versata a monte per i beni acquistati e i servizi loro prestati, esso costituisce, come noto, un principio fondamentale del sistema comune dell'Iva istituito dalla normativa dell'Unione (Corte di Giustizia, sentenze 18 marzo 2021, C-895/19; 18 ottobre 2021, C-45/20). Tale diritto costituisce parte integrante del meccanismo dell'Iva e, in linea di principio, non può essere soggetto a limitazioni (Corte di Giustizia, sentenze 21 marzo 2018, C-533/16; 18 ottobre 2021, C-45/20). Il regime delle detrazioni è inteso a esonerare interamente il soggetto passivo

dall'Iva dovuta o assolta nell'ambito di tutte le sue attività economiche. Il sistema comune dell'Iva garantisce, di conseguenza, la neutralità dell'imposizione fiscale per tutte le attività economiche, indipendentemente dallo scopo o dai risultati di dette attività, purché queste siano, in linea di principio, di per sé soggette all'Iva (Corte di Giustizia, sentenze 18 marzo 2021, C-895/19; 18 ottobre 2021, C-45/20).

Per poter beneficiare del diritto alla detrazione, occorre, da un lato, che l'interessato sia un soggetto passivo, ai sensi della Direttiva Iva, e, dall'altro, che i beni o i servizi invocati a fondamento di tale diritto siano utilizzati a valle dal soggetto passivo ai fini delle proprie operazioni soggette a imposta e che, a monte, tali beni siano ceduti o che tali servizi siano forniti da un altro soggetto passivo (Corte di Giustizia, sentenze 15 settembre 2016, C-516/14; 25 luglio 2018, C-140/17; 18 ottobre 2021, C-45/20).

Il diritto alla detrazione è ammesso a beneficio del soggetto passivo anche in mancanza di un nesso diretto e immediato tra una specifica operazione a monte e una o più operazioni a valle che conferiscono un diritto a detrazione, qualora i costi dei servizi in questione facciano parte delle spese generali del soggetto passivo e, in quanto tali, siano elementi costitutivi del prezzo dei beni o dei servizi che esso fornisce; infatti, spese di tal genere presentano un nesso diretto e immediato con il complesso delle attività economiche del soggetto passivo (cfr. Corte di Giustizia,

sentenze 14 settembre 2017, C-132/16; 16 settembre 2020, C-528/19).

Il principio fondamentale della neutralità dell'Iva esige che la detrazione dell'Iva pagata a monte venga riconosciuta se sono soddisfatti tali requisiti sostanziali, quand'anche taluni requisiti formali – quali gli obblighi di contabilità, fatturazione e dichiarazione – siano stati disattesi dai soggetti passivi.

Pertanto, l'Amministrazione tributaria, una volta che dispone delle informazioni necessarie per dimostrare che i requisiti sostanziali sono stati soddisfatti, non può imporre, riguardo al diritto del soggetto passivo di detrarre l'imposta, condizioni supplementari che possano produrre l'effetto di vanificare l'esercizio del diritto medesimo (Corte di Giustizia, sentenze 12 luglio 2012, C-284/11; 11 dicembre 2014, C-590/13).

CONCLUSIONI

Nella risposta a interpello in esame, l'agenzia delle Entrate, dopo aver richiamato la normativa Iva inerente – ossia l'articolo 19-bis¹, comma 1, lett. i), Dpr 633/1972 – che prevede l'indetraibilità oggettiva del tributo per l'acquisto di fabbricati abitativi, senza una deroga espressa per l'esercizio di un'attività turistico-alberghiera, riconosce che una deroga in tal senso esiste. Infatti, l'agenzia evidenzia come la *ratio* del regime di indetraibilità oggettiva di cui al richiamato articolo 19-bis¹, comma 1, lett. i), Dpr 633/1972 è, in linea generale, quella di evitare indebite detrazioni d'imposta

nei casi in cui l'acquisto abbia ad oggetto beni (come, ad esempio, i fabbricati abitativi), nonché servizi relativi a detti beni, suscettibili di essere utilizzati promiscuamente, sia nell'attività d'impresa sia per finalità ad essa estranee.

Ciò posto, nella fattispecie oggetto dell'interpello in esame, la società istante afferma di voler continuare l'attività ricettiva, intrapresa dalla società venditrice dell'immobile, affidandone la gestione a quest'ultima, che si troverà di fatto a operare in veste di outsourcer. In particolare, tale società agirà sulla base di un mandato con rappresentanza (articolo 1704 c.c.), conferito dall'istante, in forza del quale gli atti giuridici posti in essere dal mandatario producono i loro effetti direttamente in capo al mandante.

Ne segue che, se la prospettata attività turistico-ricettiva è continuata dall'istante (anche se per il tramite di un outsourcer nel rispetto della normativa di settore), le relative prestazioni sono assoggettate a Iva nella misura del 10% (ai sensi del n. 120) della Tabella A, Parte III, allegata al Dpr 633/1972).

In conseguenza dell'imponibilità delle prestazioni di alloggio in esame, in coerenza con i principi generali dell'Iva, l'imposta sull'acquisto di beni o servizi afferenti dette tipologie di prestazioni risulta detraibile (ex articolo 19 del Dpr 633/1972) benché relativa ad unità che sotto l'aspetto catastale si presentano come abitative.

Pertanto, l'agenzia delle Entrate con-

ferma la deroga alla indetraibilità dell'Iva e ribadisce che la società esercente attività immobiliare, che acquista un fabbricato a destinazione abitativa adibito a casa-vacanze, con l'intenzione di continuare la tipologia di destinazione (locazione turistica), affidando la gestione all'attuale compagine proprietaria, che opererà in veste di outsourcer, può detrarre l'Iva assolta al momento dello scambio.

In tal modo, trova conferma da parte dell'Amministrazione finanziaria il parere reso dalla stessa società istante, che ha manifestato di poter detrarre l'Iva in quanto la locazione turistica dell'immobile è attività assimilabile a quella turistico-alberghiera, per la quale può considerarsi esclusa l'indetraibilità oggettiva prevista dall'articolo 19-bis, comma 1, lett. i), del Dpr 633/1972. L'attività di «case vacanze» va ricondotta, infatti, nell'ambito dell'attività economica rilevante ai fini Iva di servizi di natura alberghiera.

Si conferma anche che la sussistenza di attività di carattere para-alberghiero è da ritenersi verificata nel caso in esame, per effetto, tra l'altro, dei servizi di management di cui al contratto con il promissario venditore.

Anche sulla base dei citati servizi che la società intende offrire, l'attività locativa che svolgerà a seguito dell'acquisto dell'immobile è da considerarsi una vera e propria attività commerciale ai fini Iva, al pari di quella svolta sinora dal promissario cedente.

Tre anni dall'accatastamento dell'immobile per accertare il bonus "prima casa"

di Alessandro Borgoglio



L'agevolazione spetta anche per l'acquisto di immobili in corso di costruzione, ma il completamento dei lavori e l'accatastamento definitivo come abitazione devono avvenire nel termine triennale dalla registrazione dell'atto, mentre per l'accertamento del Fisco ci sono tre anni di tempo dal completamento e accatastamento dell'immobile, fino a un massimo di sei anni dalla data di registrazione dell'atto di trasferimento immobiliare.

Con la recente Cass., sent. n. 27528/2023, la Suprema Corte è tornata a occuparsi dell'agevolazione "prima casa", ribadendo che i benefici fiscali spettano non solo per l'acquisto di abitazioni già accatastate nel relativo gruppo A (esclusi A/1, A/8, A/9 e A/10), ma anche per gli immobili in corso di costruzione, a precise condizioni temporali. In particolare, con il nuovo arresto è stato fornita una importante precisazione sul termine di decadenza per l'attività accertativa

dell'Amministrazione finanziaria, nel caso in cui l'agevolazione "prima casa" sia stata fruita per l'atto di acquisto di un immobile in corso di costruzione e l'accatastamento, a seguito della conclusione dei lavori, sia intervenuto prima dello scadere di tre anni dalla data di registrazione dell'atto di trasferimento dell'immobile.

Prima di esaminare l'interessante pronuncia, occorre ripercorrere brevemente la normativa di riferimento e la prassi in materia.

Le condizioni per l'agevolazione

Ai sensi dell'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986, si applica l'imposta di registro nella misura agevolata del 2% agli atti di trasferimento di "case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis) dello stesso art. 1. L'Agenzia delle entrate, con la circ. n. 2/E/2014, ha evidenziato che risultano agevolabili gli atti di trasferimento relativi a: abitazioni di tipo civile (cat. A/2); abitazioni di tipo economico (cat. A/3); abitazioni di tipo popolare (cat. A/4); abitazioni di tipo ultrapopolare (cat. A/5); abitazioni di tipo rurale (cat. A/6); abitazioni in villini (cat. A/7); abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (cat. A/11).

L'Amministrazione Finanziaria, inoltre, con lo stesso documento di prassi, ha altresì ricordato che ovviamente l'agevolazione non può essere fruita in relazione ad immobili che rientrano in categorie catastali diverse da quelle previste per gli immobili abitativi, come, ad esempio, per gli immo-

bili rientranti nella categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati).

Per gli atti di trasferimento soggetti ad Iva, invece, il punto 21) della Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972 prevede l'aliquota agevolata al 4% per i trasferimenti di case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla già citata nota II-bis).

La nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986 prevede le seguenti condizioni ai fini dell'accesso al beneficio fiscale:

- a l'immobile deve essere ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisce entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro e abbia risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno cinque anni, nel Comune di nascita o in quello in cui aveva la residenza o svolgeva la propria attività prima del trasferimento (la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nel rogito notarile);
- b. nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da

acquistare;

- c. nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le stesse agevolazioni.

In base al successivo quarto comma dell'anzidetta nota II-bis), in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con l'agevolazione in oggetto prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, l'agevolazione è revocata e sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30% delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette ad Iva, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti recupera nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, ed irroga la sanzione amministrativa del 30% della differenza medesima. La suddetta revoca dell'agevolazione e le relative sanzioni non si applicano qualora il contribuente, entro un anno dalla cessione dell'immobile oggetto di acquisto agevolato, provveda ad acquistarne uno nuovo da adibire a propria abitazione principale.

Si ricorda, infine, che il contribuente che, in

sede di rogito notarile, dichiara la sussistenza dei requisiti previsti, fruisce immediatamente, ma provvisoriamente, dell'agevolazione, fino a quando l'Amministrazione finanziaria non controllerà l'atto di trasferimento registrato, confermando l'agevolazione stessa in modo definitivo, o revocandola in caso di riscontrata insussistenza dei requisiti richiesti dalla normativa, come, per esempio, nell'ipotesi in cui dagli atti emerga che l'immobile è di lusso e quindi non possa beneficiare del bonus "prima casa".

L'immobile in costruzione

L'agevolazione "prima casa" è espressamente accordata anche per gli immobili in costruzione, ma soltanto dalla normativa IVA (n. 21 della Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972), pertanto ne sarebbe esclusa - almeno stando alla nota II-bis) sopra menzionata - ai fini dell'imposta di registro. L'Agenzia delle entrate ha però sopperito a tale carenza normativa, interpretando estensivamente la disciplina agevolativa in parola, puntualizzando (da ultimo, tra le altre, con la circ. n. 19/E/2020) che l'agevolazione "prima casa" si applica anche con riferimento all'immobile in corso di costruzione, purché si tratti di unità immobiliari che, sulla base di criteri oggettivi, risultino astrattamente idonee al concreto soddisfacimento di esigenze abitative. L'agevolazione "prima casa", pertanto, è applicabile anche con riferimento all'immobile in corso di costruzione, a condizione che, una volta terminati i lavori, l'immobile costituisca una casa d'abitazione.

Poiché la norma agevolativa non prevede un termine per l'ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile, le Entrate hanno anche chiarito (si veda risposta a interpello n. 39/2021 e circ. n. 38/E/2005) che la verifica della sussistenza dei requisiti che danno diritto all'agevolazione non può essere differita *sine die* e, pertanto, il contribuente, al fine di conservare l'agevolazione, deve dimostrare l'ultimazione dei lavori entro tre anni dalla registrazione dell'atto. Tale termine è stato fatto coincidere con il termine di decadenza per l'accertamento dell'imposta di registro di cui all'art. 76 del TUR.

Le stesse conclusioni sono state confermate di recente anche dalla giurisprudenza di legittimità. In particolare, con la Cass., sent. n. 5180/2022, la Suprema Corte ha stabilito che la Nota II-bis) più volte richiamata, nel disciplinare l'agevolazione in esame, non prevede un termine per l'ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile; termine che, evidentemente, deve farsi coincidere con quello triennale entro il quale l'Amministrazione finanziaria deve procedere alla verifica della sussistenza dei requisiti che danno diritto all'agevolazione ex art. 76, comma 2, del TUR e che decorre dalla richiesta di registrazione dell'atto. In sostanza - anche per gli Ermellini - entro il suindicato termine triennale il contribuente deve dare seguito alla volontà espressa nell'atto di beneficiare delle agevolazioni fiscali e, pertanto, realizzare la finalità dichiarata di destinare a "prima casa" l'immobile acquistato (nello stesso senso, Cass., sent. n. 10011/2009).

I termini di accertamento

Se il contribuente ha tre anni di tempo dalla registrazione dell'atto di acquisto dell'immobile in corso di costruzione per terminare i lavori, cosicché tale immobile possa costituire una casa d'abitazione, quanto tempo ha il Fisco per controllare che il contribuente vi abbia effettivamente adempiuto e, quindi, di che termine dispone l'Ufficio per notificare l'eventuale accertamento?

Le Sezioni Unite, con la sent. n. 1196/2000, avevano stabilito il principio di diritto, per cui l'avviso di liquidazione dell'imposta di registro con aliquota ordinaria e connessa soprattutto, a carico del compratore di un immobile a uso abitativo che abbia indebitamente goduto in sede di registrazione del trattamento agevolato relativo alla "prima casa", è soggetto a termine triennale di decadenza (ex art. 76 del D.P.R. 131/1976), a partire dalla data in cui l'avviso stesso può essere emesso, e cioè dal giorno della registrazione, quando i benefici non spettino per la falsa dichiarazione nel contratto dell'indisponibilità di altro alloggio o della mancata fruizione in altra occasione dell'agevolazione, o per l'enunciazione nel contratto stesso di un proposito di utilizzare direttamente il bene a fini abitativi già smentito da circostanze in atto, oppure, quando detto enunciato proposito, inizialmente attuabile, sia successivamente rimasto ineseguito o ineseguibile, dal giorno nel quale si sia verificata quest'ultima situazione.

Secondo la Cassazione, pertanto, nel caso della mancata ultimazione nel termine triennale dei lavori di costruzione dell'immobile

acquistato con l'agevolazione "prima casa", il termine triennale di decadenza dalla potestà impositiva ex art. 76 del D.P.R. 131/1986 inizierà a decorrere non dalla stipula del rogito, bensì dal momento in cui l'immobile in costruzione è stato completato e risulta così consentito all'Amministrazione finanziaria accertare l'esatta natura del bene edificato e, in particolare, se si tratta o meno di abitazione di lusso, perciò soggetto all'aliquota ordinaria e non a quella agevolata accordata per la "prima casa" che costituisca abitazione non di lusso (cfr. Cass. civ., sent. n. 32121/2018).

Sulla base dei predetti principi di diritto, la Corte di giustizia tributaria di primo grado di Lecce, con la sent. n. 1302/2023, ha stabilito che il Fisco ha dunque sei anni di tempo per accertare la decadenza dell'agevolazione "prima casa" provvisoriamente fruita in sede di rogito notarile per l'acquisto di un immobile in corso di costruzione, se i lavori non vengono ultimati entro tre anni dalla data di registrazione dell'atto di acquisto, atteso che, appunto, il contribuente ha a disposizione il predetto termine per ultimare l'abitazione non di lusso, scaduto il quale decorre un ulteriore termine triennale entro cui il Fisco può notificare l'avviso di accertamento per la decadenza dall'agevolazione.

Se, però, antecedentemente allo spirare del primo termine triennale dalla data di registrazione dell'atto di acquisto dell'immobile in corso di costruzione il contribuente termina i lavori e procede all'accatamento dell'immobile, al Fisco restano sempre i sei anni sopra indicati per accertare l'eventuale insussistenza dei presupposti per fruire

dell'agevolazione (per esempio, caratteristiche di lusso)?

La risposta l'ha fornita la pronuncia in commento - Cass., sent. n. 27528/2023 - con cui gli Ermellini hanno stabilito che ai fini del riconoscimento dell'agevolazione "prima casa" si deve aver riguardo alla situazione effettiva e, in presenza dell'accatamento dell'immobile, non vi è necessità di ricorrere ad una *fictio*, come quella della scadenza del termine triennale concesso per il completamento dell'immobile, posto che l'accatamento, a cui si deve procedere per i fabbricati nuovi entro trenta giorni dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati (art. 28 del R.D. 652/1939), crea comunque una presunzione di completamento dell'immobile.

Per gli Ermellini, la soluzione invece proposta dall'Amministrazione finanziaria, che fissa tale termine triennale iniziale alla scadenza del termine triennale concesso all'acquirente per il completamento dell'immobile (decorrente dalla registrazione dell'atto) - termine, quindi, complessivamente di sei anni - non trova giustificazione alcuna, in presenza *medio tempore* dell'accatamento dell'immobile completato, perché già con la richiesta di accatamento l'Amministrazione finanziaria viene portata a conoscenza della conclusione dei lavori; solo da tale momento, pertanto, essa può dare corso all'accertamento della conformità dello stato finale dell'immobile alle previsioni del progetto a cui fa riferimento il contratto sottoposto a registrazione.

Preliminare di vendita di bene parzialmente altrui o caduto in successione

di Laura Biarella



LA QUESTIONE

Quando il comproprietario di un bene immobile comune indiviso promette di vendere il bene nella sua interezza, il promittente acquirente, in caso di inadempimento dello stipulante, può agire per ottenere il trasferimento coattivo ex art. 2932 c.c. della sola quota appartenente al promittente venditore? Cosa succede quando l'immobile promesso in vendita ricada in successione ereditaria?

Disciplina del bene indiviso

La comunione ordinaria, regolata dagli articoli 1100 ss. del codice civile, si configura come comunione *pro indiviso* o proprietà plurima parziaria, nella quale il diritto di proprietà è unico e ha a oggetto il bene nella sua interezza e, tuttavia, il diritto di ciascuno dei partecipanti non ha per oggetto né il bene nella sua interezza, né una parte fisicamente individuata di esso, bensì una quota ideale, propor-

zionata al suo diritto di partecipazione, del quale costituisce la misura.

Principio pacifico è che in caso di beni indivisi ogni comproprietario può liberamente, senza alcun condizionamento da parte degli altri comproprietari, vendere o promettere di vendere, autonomamente, la propria quota.

A norma dell'articolo 1103 del codice civile, la vendita di quota di un bene indiviso è ammissibile e valida, senza che gli altri comproprietari abbiano diritto di opporsi, e pertanto se in un contratto di vendita è indicato che il bene appartiene a più persone e solo alcune di esse lo sottoscrivono, non può negarsi a priori la validità della vendita delle singole quote.

Ovviamente l'acquirente assumerà la qualità di nuovo comproprietario del bene indiviso e tutte le facoltà inerenti alla proprietà della sola quota acquistata. Il principio della libera disponibilità della quota ideale nella comunione *pro indiviso* opera anche nel caso in cui le parti considerino il bene come un *unicum* inscindibile, con la conseguenza in tal caso che, pur essendo valido il contratto, l'alienazione è inopponibile al comproprietario che non ha partecipato alla stipula configurandosi una vendita di cosa parzialmente altrui (Cass. civ. 11 marzo 2004, n. 4965).

Preliminare di vendita di bene parzialmente altrui

La promessa di vendita di un bene immobile indiviso, appartenente *pro quo-*

ta a più comproprietari, stipulata solo da un comproprietario, il quale si obbliga a trasferire l'intero bene, va inquadrata nell'ambito del preliminare di vendita di cosa parzialmente altrui che si configura quando il venditore aliena in nome proprio, e per l'intero, un diritto di cui è solo in parte titolare.

Con tale atto negoziale il promittente venditore assume l'obbligo di farne acquistare la proprietà al proprio acquirente o acquistando egli direttamente la parte di proprietà altrui, o procurando il consenso degli altri comproprietari alla vendita; consenso che, trattandosi di un preliminare, il promittente venditore ha tempo di ottenere fino alla stipula del contratto definitivo cui è obbligato.

La figura del contratto preliminare avente a oggetto beni totalmente o parzialmente altrui, ovvero beni che al momento della stipula non sono nella piena disponibilità del promittente venditore, ha avuto unanime riconoscimento sia in dottrina che in giurisprudenza, ed è stato oggetto di un vivo interesse e dibattito che ha consentito l'elaborazione di alcuni principi ormai generalmente condivisi.

Le più recenti elaborazioni dottrinali hanno superato la concezione tradizionale dell'istituto del preliminare di vendita che non è più visto come un semplice *pactum de contrahendo*, ma come un negozio destinato già a realizzare un assetto di interessi prodromico a quello che sarà compiutamente attuato con il definitivo, sicché il suo oggetto è non solo e

non tanto un *facere*, consistente nel manifestare successivamente una volontà rigidamente predeterminata quanto alle parti e al contenuto, ma anche e soprattutto un futuro dare: la trasmissione della proprietà, che costituisce il risultato pratico avuto di mira dai contraenti.

Se il bene già appartiene al promittente, i due aspetti coincidono, pur senza confondersi, ma nel caso dell'altruità della *res* rimangono distinti, appunto perché lo scopo può essere raggiunto anche mediante il trasferimento diretto della cosa dal terzo al promissario, il quale ottiene comunque ciò che gli era dovuto, indipendentemente dall'essere stato - o non - a conoscenza della non appartenenza della cosa a chi si era obbligato ad alienargliela.

Questa nuova concezione del preliminare ha avuto qualche riflesso anche in giurisprudenza quanto alle modalità di adempimento dell'obbligazione assunta dal promittente venditore di una cosa altrui.

Nella giurisprudenza di legittimità, difatti, proprio in ordine alle modalità di adempimento dell'obbligazione assunta dal promittente venditore di una cosa altrui era insorto un contrasto risolto dalle Sezioni Unite con sentenza 18 maggio 2006 n. 11624.

In prevalenza, la Suprema Corte si era orientata nel senso che la prestazione poteva essere eseguita, indifferentemente, acquistando il bene e ritrasmettendolo al promissario, oppure facendoglielo aliena-

re direttamente dal reale proprietario, in quanto l'art. 1478 c.c. - relativo al contratto definitivo di vendita di cosa altrui, ma applicabile per analogia anche al preliminare - dispone che il venditore «è obbligato a procurarne l'acquisto al compratore», il che può ben avvenire anche facendo sì che il terzo, al quale il bene appartiene, lo ceda egli stesso al promissario (Cass. civ. 6 ottobre 2000, n. 13330; Cass. civ. 23 febbraio 2001, n. 2656; Cass. civ. 27 novembre 2001, n. 15035; Cass. civ. 5 novembre 2004, n. 21179; Cass. civ. 24 novembre 2005, n. 24782).

Secondo altri pronunciamenti l'obbligazione in questione doveva invece essere adempiuta acquistando il bene e ritrasferendolo, in particolare nel caso in cui l'altra parte non fosse stata consapevole dell'altruità della *res*, poiché l'articolo 1479 c.c. (anch'esso dettato per la vendita definitiva, ma estensibile a quella preliminare) abilita il compratore a chiedere la risoluzione del contratto, se, quando l'ha concluso, ignorava che la cosa non era di proprietà del venditore, e se frattanto il venditore non gliene ha fatto acquistare la proprietà (Cass. civ. 5 luglio 1990, n. 7054; Cass. civ. 10 marzo 1999, n. 2091).

La Suprema Corte a Sezioni Unite, aderendo all'orientamento giurisprudenziale maggioritario, ha statuito che non vi è ragione per escludere che la prestazione possa essere eseguita "procurando" il trasferimento del bene direttamente dall'effettivo proprietario, e, quindi, senza necessità di un doppio trapasso il promit-

tente venditore di una cosa che non gli appartiene, anche nel caso di buona fede dell'altra parte, può adempiere la propria obbligazione procurando l'acquisto del promissario direttamente dall'effettivo proprietario.

Secondo il ragionamento seguito dalla Suprema Corte tale soluzione interpretativa non trova ostacoli nella disciplina di cui all'articolo 1479 del codice e, pertanto, il promissario acquirente, il quale ignori che il bene, all'atto della stipula del preliminare, appartenga in tutto o in parte ad altri, non può agire per la risoluzione prima della scadenza del termine per la conclusione del contratto definitivo, in quanto il promittente venditore, fino a tale momento, può adempiere all'obbligazione di fargli acquistare la proprietà del bene, acquistandola egli stesso dal terzo proprietario o inducendo quest'ultimo a trasferirgliela (Cass. civ., Sez. Unite, 18 maggio 2006, n. 11624).

Secondo questa impostazione, che trova larga condivisione anche nella dottrina, nella promessa di vendita di cosa altrui il diritto alla risoluzione del contratto e all'eventuale risarcimento del danno spetta non soltanto al compratore (o al promittente compratore) che ignori l'altruità del bene, secondo la previsione dell'art. 1479 c.c., ma anche al compratore (o al promittente compratore) che sia consapevole di tale altruità, in applicazione dei principi generali fissati dagli artt. 1218, 1223 e 1453 c.c., qualora sia scaduto il termine fissato dal contratto o dal giudice, entro il qua-

le il venditore deve procurarsi la titolarità del bene venduto, salvo che il venditore (o il promittente venditore) non provi che il suo inadempimento sia stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile (Cass. civ. 11 ottobre 2001, n. 12410).

Al contratto preliminare di compravendita di cosa parzialmente altrui, come è stato precisato dalla giurisprudenza, si adatta la disciplina prevista dagli articoli 1478 e 1480 c.c., dettata rispettivamente per il contratto definitivo di vendita di cosa altrui e il contratto di vendita di cosa parzialmente altrui, con la conseguenza che il promittente venditore resta obbligato, oltre che alla stipula del contratto definitivo per la quota di sua spettanza, a procurare il trasferimento al promissario acquirente anche di quella rimanente, o acquistandola e ritrasferendola al promissario acquirente, oppure facendo in modo che il comproprietario addivenga alla stipulazione definitiva (Cass. civ. 2 marzo 2015, n. 4164).

In caso di inadempimento il promittente venditore di un bene parzialmente altrui che non è riuscito a procurarsi la proprietà del bene o almeno il consenso alla vendita del comproprietario si troverà esposto, come previsto dagli artt. 1478, 1479 e 1480, all'azione di risoluzione del contratto e/o alla domanda di risarcimento del danno da parte del promissario acquirente (Cass. civ. 18 aprile 1996, n. 3677), mentre per lungo tempo è stato controverso se in tale caso il con-

tratto preliminare di vendita di cosa parzialmente altrui sia suscettibile di esecuzione in forma specifica per via giudiziale ai sensi dell'articolo 2932 c.c.

Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto

L'art. 2932, comma 1, c.c., stabilisce: «se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso», sentenza che pacificamente ha natura costitutiva e spiega la sua efficacia soltanto ex nunc.

La disposizione di cui all'articolo 2932 c.c. risponde a una duplice esigenza: da un lato garantisce l'esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre, dall'altro tiene conto del fatto che la sentenza è volta a produrre quegli effetti che sarebbero dovuti scaturire da un'attività contrattuale privata.

Il rapporto, peraltro, ha natura contrattuale, in quanto si tratta di un rapporto conforme all'impegno contrattuale delle parti, tenuto conto che gli effetti prodotti dalla sentenza sono pur sempre quelli previsti dal contratto, onde il rapporto finale ha il suo titolo immediato nella sentenza e il suo titolo mediato nel contratto preliminare.

L'ipotesi più ricorrente in cui tale norma trova applicazione è l'inadempimento degli obblighi a contrarre derivanti da preliminare, unilaterale o bilaterale, la

cui funzione è quella di impegnare il o i contraenti alla futura stipula del definitivo, alle condizioni e nei termini stabiliti nel predetto preliminare.

Venendo a esaminare i presupposti necessari per ottenere la sentenza costitutiva, occorre in primo luogo che sussista l'inadempimento del promettente, e secondo quanto stabilito dal comma 1 dell'articolo 2932 c.c. che "sia possibile", nel senso che occorre che la situazione di diritto o di fatto non sia tale da impedire che gli effetti della sentenza stessa producano gli effetti del contratto definitivo (si pensi, ad esempio, all'ipotesi in cui la cosa appartenga a un terzo o al caso del sopravvenuto perimento del bene o, ancora, all'incommerciabilità del bene per irregolarità edilizie) e sempre che non si tratti di semplici impossibilità parziali o, addirittura, di inesattezze, compatibili con la realizzazione del risultato del definitivo.

Altro presupposto è che il rimedio non sia escluso dal titolo, e infine è necessaria l'esecuzione o l'offerta della controprestazione, se esigibile, dal momento che il secondo comma dell'art. 2932 c.c. stabilisce: «se si tratta di contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata o la costituzione o il trasferimento di un altro diritto, la domanda non può essere accolta, se la parte che l'ha proposta non esegue la sua prestazione o non ne fa offerta nei modi di legge, a meno che la prestazione non sia ancora esigibile».

È ormai pacifico e costante il principio maturato nella giurisprudenza di legittimità secondo cui la sentenza che tenga luogo del contratto definitivo non concluso deve necessariamente riprodurre, nella forma del provvedimento giurisdizionale, il medesimo assetto d'interessi assunto dalle parti quale contenuto del contratto preliminare, senza possibilità di introdurre modifiche (*ex pluribus*, Cass. civ. 29 marzo 2006, n. 7273; Cass. civ. 25 febbraio 2003, n. 2824; Cass. civ. 7 agosto 2002, n. 11874; in tema di comunione vedi Cass. civ. 1° marzo 1995, n. 2319; Cass. civ. 30 dicembre 1994, n. 11358; Cass. civ. 8 luglio 1993, n. 7481; Cass. civ. 2 agosto 1990, n. 7749 e, nello specifico, Cass. civ. 19 maggio 1988, n. 3483).

Peraltro, poiché l'azione diretta alla coattiva esecuzione in forma specifica dell'obbligo di stipulare una vendita, ai sensi dell'articolo 2932 c.c., non ha natura reale, ma personale, in quanto diretta a far valere un diritto di obbligazione nascente da un contratto al fine di conseguire una pronuncia che disponga il trasferimento del bene (o della quota del bene) di pertinenza del promittente alienante, tale azione deve essere sperimentata soltanto nei confronti di chi ha assunto una simile obbligazione (Cass. civ. 5 marzo 2014, n. 5213; Cass. civ. 27 gennaio 2002, n. 1233), senza che detto principio trovi deroga per il caso in cui si tratti di immobile oggetto di comunione ordinaria e senza, quindi, che i comproprietari del promittente alienante siano contradditori necessari nella causa instaurata dal promissario acquirente (Cass. civ. 20 dicembre 2002, n. 18149).

Difatti, l'oggetto della domanda giudiziale prevista dall'articolo 2932 c.c., diretta all'esecuzione in forma specifica di un contratto preliminare di compravendita, che dà luogo a una azione di carattere personale, non è costituito dal bene o dai beni promessi in vendita, bensì da quella particolare obbligazione di fare, consistente nel trasferimento dei beni o dei diritti che avrebbero dovuto essere trasferiti con il contratto definitivo non concluso (Cass. civ. 5 marzo 2014, n. 5213; Cass. civ. 10 marzo 2009, n. 5781).

Applicazione dell'esecuzione specifica nel preliminare di vendita di un bene indiviso

Nell'ipotesi in cui la promessa di vendita di un bene indiviso, appartenente pro quota a più comproprietari, sia stipulato solo da alcuni dei comproprietari dando luogo a una pluralità di obbligazioni aventi per oggetto le singole quote, l'obbligo di concludere il contratto definitivo non è unico ma viene assunto singolarmente da ciascun comproprietario in relazione al diritto di proprietà che gli compete; ne consegue che il promissario acquirente può promuovere il giudizio ai fini dell'esecuzione specifica di cui all'art. 2932 c.c. nei confronti solo dei promittenti venditori inadempienti per ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso limita-

tamente alla parte del bene di proprietà dei convenuti.

Nel diverso caso in cui nell'unico documento predisposto per il negozio non risulti la volontà dei comproprietari di scomposizione del contratto in più contratti preliminari relativi esclusivamente alle singole quote di cui ciascuno di loro è rispettivamente titolare, le dichiarazioni dei promittenti venditori, che costituiscono un'unica parte complessa, si fondono in un'unica volontà negoziale; gli stessi, concorrendo a formare la volontà negoziale della parte promittente, si obbligano a prestare il consenso necessario per il trasferimento del bene considerato come un unicum inscindibile.

In tal caso, l'interesse del creditore a ottenere la prestazione pattuita viene soddisfatto dal contributo necessariamente collettivo di ciascuno dei debitori, i quali si impegnano non soltanto a prestare il consenso relativo al trasferimento della quota di comproprietà di cui sono rispettivamente titolari, ma si obbligano anche a promettere il fatto altrui, e cioè la prestazione del consenso da parte degli altri, con la conseguenza che, qualora una di dette manifestazioni manchi, o risulti viziata da invalidità originaria, o venga caducata per una qualsiasi causa sopravvenuta, si determina una situazione che impedisce non soltanto la prestazione del consenso negoziale della parte complessa alla stipulazione del contratto definitivo, ma anche la possibilità che quella prestazione possa essere sostitu-

ita dalla pronuncia giudiziale ex articolo 2932 del codice civile.

In detta ipotesi resta altresì escluso che il promissario acquirente possa conseguire la sentenza di cui all'articolo 2932 c.c. nei confronti di quello (o di quelli), tra i comproprietari promittenti, dei quali esista e persista l'efficacia della relativa manifestazione negoziale preliminare (Cass. civ. 26 luglio 2002, n. 11008).

Immobile che cade in successione

Se un immobile oggetto di un contratto preliminare di compravendita ricade in successione, il definitivo deve essere stipulato col consenso di tutti gli eredi anche se si tratta di un bene indivisibile. Lo ha chiarito la Corte di Cassazione, sentenza n. 25396 del 29 agosto 2023, accogliendo il ricorso interposto da uno degli eredi verso i fratelli che avevano proceduto alla vendita, alla sorella, in assenza della sua necessaria partecipazione. In primo grado il Tribunale, accogliendo la domanda del ricorrente, aveva dichiarato la nullità dell'atto di compravendita per la mancata partecipazione alla stipula del comproprietario-coerede, condannando i convenuti al pagamento delle spese di lite e disponendo l'ulteriore corso del giudizio per la domanda di divisione proposta dall'attore. La Corte di Appello, rovesciando la decisione, aveva al contrario escluso la nullità dell'atto di compravendita affermando la validità del rogito pur ove stipulato da uno solo dei soggetti coobbligati, vincolati dalla promessa di

vendita manifestata in vita dalla de cuius. L'obbligazione di trasmettere la proprietà dell'immobile si sarebbe infatti trasferita sugli eredi e trattandosi di obbligazione indivisibile "l'esecuzione della stessa può essere effettuata da ciascuno degli eredi per l'intero, secondo le regole della solidarietà". In tal senso, per il giudice territoriale, la sentenza del giudice di prime cure, che ha ritenuto necessario il consenso del coerede rimasto estraneo alla vendita definitiva, "non è assolutamente ammissibile dal punto di vista giuridico". Proposto ricorso, la II Sezione civile della Suprema Corte ha diversamente affermato che se è vero che l'obbligazione di trasferire la proprietà di un immobile oggetto di comunione, considerato come unicum inscindibile, con la pattuizione di un solo prezzo, dà luogo all'indivisibilità dell'obbligazione, è altrettanto vero che da affermazione siffatta non si può derivare "l'irrilevanza della mancanza di partecipazione di un coerede all'atto, stante la natura obbligatoria del preliminare e l'estensione al suo adempimento, tramite l'esecuzione dell'obbligo a contrarre, della disciplina delle obbligazioni solidali". La prestazione di trasferire la proprietà di un bene in comproprietà non è stata infatti considerata avente natura solidale bensì collettiva, "non potendo operare il principio stabilito dall'articolo 1292 c.c., secondo cui ciascuno degli obbligati in solido può adempiere per l'intero e l'adempimento dell'uno libera gli altri, atteso che i promittenti sono in grado di ma-

nifestare il consenso relativo alla propria quota e non quello concernente le quote spettanti agli altri" (Cass. n. 2613/2021). Contrariamente dai corollari desunti dal giudice di appello, la domanda di adempimento deve pertanto essere rivolta a tutti i promittenti venditori, determinando un litisconsorzio necessario, che si origina nei confronti di tutti gli eredi anche quando, promosso il giudizio ex art. 2932 c.c. per l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre, sopravvenga il decesso di uno dei promittenti venditori, trattandosi di cause di natura inscindibile (Cass. n. 8225/2011).

L'evoluzione degli orientamenti giurisprudenziali

Il trasferimento coattivo ex art. 2932 c.c. della quota appartenente allo stipulante, in caso di preliminare di vendita di bene immobile comune pro indiviso concluso da parte di un solo comproprietario, è stato inizialmente un tema controverso.

L'orientamento giurisprudenziale secondo cui è possibile ottenere il trasferimento coattivo della proprietà dell'immobile per la quota indivisa del promittente venditore (Cass. civ., Sez. Unite, 27 febbraio 1985, n. 1720), infatti, è da tempo superato da quello più recente secondo il quale, nell'ipotesi di promessa di vendita effettuata da uno solo dei comproprietari di un bene immobile indiviso, è da escludere la possibilità del promissario acquirente di ottenere la sentenza costitutiva di

cui all'articolo 2932 c.c., nei confronti del solo comproprietario promittente per il trasferimento dei diritti immobiliari a lui spettanti, giacché il giudice non può costituire un rapporto giuridico diverso da quello previsto e voluto dalle parti con il contratto preliminare e considerato che la stessa previsione della norma è nel senso che l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto è ammessa soltanto «qualora sia possibile» (Cass. civ. 10 marzo 2008, n. 6308; Cass. civ. 26 luglio 2002, n. 8796; Cass. civ. 28 giugno 2000, n. 8796; Cass. civ., Sez. Unite, 8 luglio 1993, n. 7481).

Secondo questo indirizzo interpretativo non è possibile opinare diversamente, ritenendo così possibile l'esecuzione in forma specifica della quota dello stipulante, in quando si verrebbe a sostituire a una volontà contrattuale avente a oggetto una vendita interamente traslativa, una pronunzia che la consideri in parte traslativa e in parte obbligatoria, con evidente diversità rispetto al contenuto precettivo fissato nel contratto preliminare (Cass. civ. 7 maggio 1987, n. 4237; Cass. civ. 24 febbraio 1986, n. 1122; Cass. civ. 29 gennaio 1983, n. 822).

Tale orientamento, costantemente recepito dalla giurisprudenza successiva, è stato ribadito anche di recente (Cass. civ. 19 maggio 2015, n. 10211; Cass. civ. 8 ottobre 2014, n. 21286; Cass. civ. 2 ottobre 2014, n. 20853).

Considerazioni conclusive

Sul tema specifico del bene parzialmente altrui l'approdo della giurisprudenza si attese sull'assunto secondo cui non può farsi luogo a pronuncia costitutiva ex art. 2932 c.c., escludendosi la facoltà del promissario acquirente di richiedere il trasferimento coattivo della sola quota appartenente al promittente venditore stipulante, quando il preliminare di vendita, concluso da uno solo dei comproprietari del bene comune indiviso, abbia avuto a oggetto l'obbligazione di trasferire l'intero bene. Per quanto afferisce al contratto preliminare di bene immobile in seguito caduto in successione ereditaria, la II Sezione civile della Suprema corte, con ordinanza del 29 agosto 2023, ha affermato che se è vero che l'obbligazione di trasferire la proprietà di un immobile oggetto di comunione, considerato come unicum inscindibile, con la pattuizione di un solo prezzo, dà luogo all'indivisibilità dell'obbligazione, è altrettanto vero che da tale affermazione non si può derivare "l'irrilevanza della mancanza di partecipazione di un coerede all'atto, stante la natura obbligatoria del preliminare e l'estensione al suo adempimento, tramite l'esecuzione dell'obbligo a contrarre, della disciplina delle obbligazioni solidali".

Locazioni commerciali, adeguamento Istat solo su richiesta e se presente nel contratto

Cosimo Canturi e Stefano Vignoli



In un contesto di elevata inflazione come quello attuale la scadenza annua dei contratti di locazione rappresenta un appuntamento particolarmente importante in quanto fa scattare, ove previsto, il meccanismo di adeguamento Istat dei canoni pattuiti. Per i contratti ad uso commerciale, disciplinati dagli articoli 27-42 della legge 392/1978, la rivalutazione Istat si può applicare nella misura massima

del 75% in base alla previsione di cui all'articolo 32; è infatti nulla la clausola contrattuale che prevede l'adeguamento al 100% (Cassazione ordinanza 4656 del 2015).

Non sono soggette a tale regola e possono quindi applicare anche l'adeguamento Istat nella misura del 100% le seguenti tipologie di contratti:

- a) i contratti che hanno una durata superiore a quella minima (6+6)

prevista dall'articolo 27, ad esempio un contratto di durata 8+6;

b) le cosiddette "grandi locazioni", ovvero i contratti a canone annuo superiore a 250mila euro introdotti dall'articolo 18, DI 133/2014.

Adeguamento su richiesta

In base alla formulazione del citato articolo 32, l'adeguamento Istat deve essere espressamente previsto nel contratto e deve essere richiesto di volta in volta dal locatore, essendo peraltro nulla (ex articolo 79) l'eventuale clausola che preveda l'aggiornamento annuale automatico del canone, ovvero senza che occorra specifica richiesta da parte del locatore.

A tale proposito, in assenza di una prescrizione normativa che preveda una forma particolare si ritiene che tale richiesta possa essere validamente formulata non solo verbalmente, ma anche implicitamente per *facta concludentia* (Cassazione, sezione III, 21 settembre 2012, n. 16068). È per esempio valida a tal fine la semplice fattura, inviata con canone aggiornato al conduttore e da quest'ultimo regolarmente pagata.

Al proprietario che si è dimenticato di chiedere l'aggiornamento, seppure sia preclusa la possibilità di richiedere gli arretrati (Cassazione, sentenze 11675/2014 e 14673/2003) resta comunque la possibilità di rimediare, almeno per il futuro.

Il calcolo

Per fare un esempio di calcolo, consideriamo un contratto con scadenza 31 luglio e canone annuo di 12mila euro, con una percentuale di rivalutazione del 75%. L'indice Istat di luglio 2023 registra un incremento annuale di 5,7%, di cui il 75% è 4,275%: l'importo della rivalutazione annuale è di 513 euro e, quindi, il canone mensile che il conduttore dovrà corrispondere aumenta a euro 1.042,75.

L'aggiornamento del canone, che avrà effetti a partire dal mese successivo alla richiesta, deve infatti essere calcolato «con il criterio della variazione assoluta del canone iniziale dall'inizio del contratto fino alla data della richiesta» (Cassazione, sentenza 15034 del 2004). In pratica un proprietario che, ad esempio, per il 2021 e il 2022 non ha inviato la sua richiesta di adeguamento può farlo adesso pretendendo, a partire da ottobre, un affitto rivisto sulla base dell'aumento che si è registrato dal 2021 ad oggi; quello che non può pretendere, invece, è il pagamento degli arretrati.

L'imposta di registro

È bene ricordare, ai fini del pagamento dell'imposta di registro che, nel caso di versamento annuale, se il contratto prevede un adeguamento Istat, l'imposta deve essere ricalcolata tenendo conto del canone aggiornato. Viceversa, nel caso di pagamento

in un'unica soluzione, e solo in questo caso, non si tiene conto della rivalutazione annuale.

In dichiarazione

Se il proprietario dell'immobile locato è persona fisica, i dati relativi ai redditi da locazione presenti nella dichiarazione precompilata recano l'importo del canone annuo risultante dalla dichiarazione dei redditi dell'anno precedente; pertanto, nel caso in cui il canone di locazione annuo dovesse essere aumentato per via dell'adeguamento Istat, è necessario modificare la

precompilata aggiornando l'importo. Si ricorda infine che in base all'articolo 1, comma 59 della legge 145/2018 è stato possibile da parte delle persone fisiche, per il solo anno 2019, optare per il regime della cedolare secca al 21% in riferimento ai nuovi contratti di locazione commerciale di unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1 di superficie fino a 600 mq. La cedolare secca continua ad applicarsi in questo caso per la durata del contratto ma, come per gli immobili abitativi, il locatore non può applicare l'adeguamento Istat.

L'incasso del canone di locazione da stranieri irregolari costituisce reato per il titolare dell'immobile

di Paola Rossi



Guerra all'inflazione

Ci si chiede a questo punto se questa manovra possa essere sufficiente per mettere la parola fine alla guerra contro l'inflazione. Se analizziamo i dati asettici, ovvero l'inflazione "core" dell'Eurozona (quella che non tiene conto dei prezzi degli energetici e degli alimentari) al 5,6%, la Bce non può dire di aver terminato il lavoro.

Perché normalmente il costo del denaro deve sovrastare l'inflazione per avere chan-

ce importanti di abbatterla.

A questo punto, delle due l'una. O scende rapidamente l'inflazione oppure la Bce dovrà mettere mano ancora ai tassi. I future sugli Euribor a 3 mesi aspettano altri due rialzi da qui a fine anno proiettando l'indice dal 3,25% al 3,7%. Dopodiché si aspettano una flessione al 2,9% (dicembre 2024) e al 2,8% (dicembre 2025).

Quindi i tassi potrebbero anche essere non lontani dal picco - a patto che l'inflazione

core scenda nei prossimi mesi - ma questo non vuol dire che rivedremo i tassi bassissimi a cui ci siamo abituati negli ultimi 7-8 anni.

Sono considerazioni che i mutuatari - tanto quelli che valutano adesso una nuova stipula tanto coloro che sono già alle prese con un piano di ammortamento e stanno eventualmente valutando di migliorarlo attraverso la rinegoziazione con la propria banca o la surroga con un altro istituto - dovrebbero fare per valutare la mossa a loro più confacente.

I dati indicano che chi sta pagando un tasso variabile ha visto la propria rata salire - in riferimento a un mutuo a 30 anni di 140mila per un immobile dal valore di 200mila euro - da 488 euro di gennaio 2022 a 740 euro di maggio.

E se la Bce alzerà ancora a luglio e a settembre la rata sfiorerebbe i 780 euro, per un aumento complessivo di circa il 60% da quando la Bce ha avviato questo percorso di strette per contrastare un costo della vita in stile anni '80.

Come arginare l'impennata dei tassi

Quale opzione si ha per arginare questa impennata? Si può lavorare su due fronti. Il primo riguarda l'abbattimento del debito residuo, per chi ha liquidità in eccesso. A questi tassi è un'operazione conveniente che aiuta il mutuatario a smarcarsi immediatamente di una quota di interessi.

Oltre a ciò ci si può muovere sull'ottimizzazione del tasso. Perché ipotiz-

zando che si stia pagando uno spread dell'1% e dovendo sommare l'Euribor (proiettato al 3,7% entro fine anno) molti mutuatari variabili si avvicineranno al 5%.

Altri, quelli con spread in pancia più elevati, lo supereranno. In questi casi la surroga è più che un'opzione perché le migliori offerte potrebbero consentire di scendere al 3,5-4%.

Il fisso vince il confronto anche per i nuovi mutui dato che si può orbitare anche intorno al 3% a fronte di variabili che non scendono sotto il 4%.

Da ricordare che era dal 2008 che il variabile non costava in partenza più del fisso. «Analizzando le richieste di mutuo raccolte sul canale online, il tasso fisso ha spiegato nello scorso mese di aprile oltre il 95% delle preferenze. Questo sia perché ci si attendono nuovi rialzi degli Euribor, ma anche perché numerosi mutui a tasso fisso presentano sin dall'inizio tassi finiti e rate significativamente più basse degli omologhi mutui a tasso variabile - spiega Stefano Rosini, ad di MutuiSupermarket.it -. Se tra la fine del 2022 e l'inizio 2023 chi intendeva surrogare il proprio mutuo da variabile a fisso lo faceva nell'attesa di risparmi futuri, a maggio si ha la certezza di ottenere una rata più bassa sin dalla prima rata nel momento della surroga del proprio mutuo a tasso variabile verso un nuovo mutuo a tasso fisso. Quasi sicuramente tale risparmio sarà destinato ad aumentare nei prossimi mesi».

Contratti a prezzo calmierato: il bollino si può riciclare

di Cristiano Dell'Oste, Dario Aquaro



Un bollino riciclabile. L'attestazione sui contratti d'affitto a canone concordato può essere usata più volte, secondo le ultime istruzioni delle Entrate (circolare 15/E del 2023, pagina 71). Nelle intenzioni del Fisco si tratta probabilmente di una semplificazione, ma il risultato è che su un certo numero di contratti mancherà il controllo di regolarità. Tanto è vero che nel mese di luglio l'Agenzia è stata sollecitata a riconsiderare la questione da otto sigle di categoria (proprietari e inquilini).

Concordato il 40% dei canoni

L'attestazione è stata introdotta dal decreto ministeriale 16 gennaio 2017 che disciplina gli affitti agevolati, cioè quelli in cui il locatore accetta di incassare dall'inquilino un canone inferiore ai valori di mercato in cambio di vantaggi fiscali (Imu scontata del 25%, cedolare secca al 10% o prelievo ordinario ridotto del 30%). In particolare, il bollino è necessario per le locazioni che vengono stipulate con il fai-da-te, vale a dire senza l'assistenza delle sigle di categoria, e

viene rilasciato proprio dalle associazioni della proprietà edilizia o dai sindacati degli inquilini. Così da verificare che il canone non sia troppo alto e siano rispettate le altre regole (ad esempio, che in un contratto per studenti l'inquilino sia iscritto a un corso di laurea o che ci siano le esigenze specifiche per stipulare un contratto transitorio). Nel 2022 i contratti a canone concordato "3+2" sono stati il 27,1% del totale delle 904.800 nuove locazioni registrate alle Entrate, cui va aggiunto il 4,9% degli affitti per studenti e il 10% dei contratti transitori siglati nei centri maggiori (per i quali il canone non è libero). Il canone calmierato, perciò, l'anno scorso ha coperto oltre il 40% delle nuove stipule.

Rischio contenzioso

Da punto di vista di logico, l'attestazione sarebbe necessaria per ogni nuovo contratto. A imbrogliare le carte, però, è intervenuto il decreto Semplificazioni (rectius: complicazioni) del 2022: nella versione iniziale dell'articolo 7 prevedeva che la stessa attestazione potesse valere per tutti i contratti stipulati dopo il suo rilascio «fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'Accordo Territoriale del Comune a cui essa si riferisce». Insomma: il bollino non riguardava più il contratto, ma l'immobile. Quasi come fosse l'attestato di prestazione energetica. Il testo è stato poi modificato con la conversione in legge del decreto 73/2022. E ancora oggi

stabilisce che l'attestazione resta valida se i contratti successivi hanno «il medesimo contenuto» di quello per cui è stata rilasciata. Cosa significa «medesimo contenuto»? Prima della circolare delle Entrate, la lettura più prudente è che dovesse trattarsi di un contratto identico in tutto e per tutto, stipulato ex novo con le stesse parti di quello precedente. L'Agenzia offre un'interpretazione estensiva, dicendo che «non sono considerate rilevanti le variazioni del conduttore o del canone di locazione, purché rimanga entro il limite stabilito dall'accordo territoriale». L'effetto pratico è che il locatore in molti casi risparmierà il costo dell'attestazione (variabile a livello territoriale, nell'ordine dei 50-100 euro). Ma, d'altra parte, si tornerà alla situazione "ante 2017" in cui si lamentava l'assenza di controllo sui contratti stipulati con il fai-da-te. Le sigle di categoria, oltre al rischio che vengano applicati canoni troppo alti, paventano un boom dei contenziosi (tra le parti, ma anche con la stessa Agenzia e i Comuni interessati al gettito Imu). Perché lo stato e le dotazioni dell'immobile potrebbero essere cambiati rispetto al momento del rilascio dell'attestato. O perché, comunque, il nuovo inquilino sarebbe "legato" a dati dichiarati da quello precedente. Senza contare che alcune intese locali prevedono l'aggiornamento periodico delle fasce di oscillazione del canone, con ciò vanificando l'indicazione del limite massimo nell'attestazione.

Tassi di interesse elevati e inflazione erodono la domanda di case

di Paola Dezza



Le ultime parole di Christine Lagarde, numero uno della Bce, pronunciate a fine agosto dal simposio economico di Jackson Hole, in Wyoming, in merito a tassi e inflazione scaldano l'autunno. E certificano che la politica di rialzo dei tassi per contrastare il caro-prezzi non è ancora finita. Uno stress test che da diversi mesi mette sotto pressione il mercato della casa in Italia e in Europa, dove per molti è diventato ormai difficile pensare di acquistare un'abitazione con

un mutuo. Le rate lievitate a causa dei tassi elevati, a cui peraltro non eravamo più abituati da anni, incidono così pesantemente sul reddito mensile da far abbandonare il sogno di avere una propria casa. E in Italia, come altrove, i primi effetti sulle compravendite si sono visti, ma non si sono trasferiti per il momento ancora ai prezzi.

Residenziale in contrazione

Appannamento, è questa la parola usata da

Nomisma solo qualche settimana fa per definire la attuale situazione del mercato residenziale nelle 13 principali città italiane. Dissolta l'euforia post-pandemica, che aveva spinto molti a cercare una casa più consona alle esigenze emerse durante i lockdown – più grande, nel verde, con spazi esterni –, siamo entrati in una fase riflessiva, connotata da diverse problematiche di ostacolo all'accesso alla casa. Si rifà al ghiaccio invernale Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, che nell'Outlook – che sarà presentato a Rapallo nei giorni 15-16 settembre e che Il Sole24 Ore del Lunedì è in grado di anticipare – definisce il «mercato costretto ad andare controvento per i ben noti motivi (guerra, inflazione, aumento dei tassi e un Covid non ancora domato). Il 2024 per l'industria del real estate si presenta come una lunga camminata su un lago ghiacciato». E prosegue: «Si avanza con prudenza, tendendo l'orecchio ai primi scricchiolii, pronti a cambiare percorso per evitare di rompere la superficie e cadere nell'acqua gelata. Non si conosce infatti la profondità del ghiaccio. L'immagine è particolarmente adatta a descrivere la situazione attuale del real estate mondiale, dove continua a dominare una grande incertezza, legata alle tante instabilità in corso».

Cala la domanda per via dei tassi

La perdita di potere d'acquisto delle famiglie e il rialzo dei tassi «hanno di fatto messo fuori gioco una quota considerevole della domanda potenziale, con conseguenze rilevanti sui mutui erogati e sul numero di compravendite residenziali» si legge nell'Os-

servatorio sul Mercato Immobiliare 2023 di Nomisma che ha analizzato le performance immobiliari di città come Milano e Roma, Genova, Firenze, Bologna, Bari, Cagliari, Catania, Napoli, Padova, Palermo, Torino e Venezia. Anche dagli ultimi dati emerge che la discesa dell'inflazione è molto lenta e questo deprime ulteriormente il potere di acquisto delle famiglie. L'economia poi è in rallentamento più di quanto fosse previsto in giugno nelle proiezioni economiche dell'Eurosistema, ma senza certezze su come questo avrà impatto sull'inflazione, (come racconta Isabella Bufacchi a pagina 2 del Sole 24 Ore di venerdì 1 settembre).

Case, vendite in calo a 680mila

Mario Breglia sottolinea quindi che l'Italia, dopo l'eccezionale performance del 2022, registrerà una chiusura d'anno 2023 con una diminuzione degli scambi di quasi il 13%, attestandosi sulle 680mila compravendite. Per il 2024 si prevede una ulteriore discesa che dovrebbe comunque restare inferiore ai sei punti percentuali, con circa 640mila compravendite. «Da notare che il nostro Paese alla fine di quest'anno registra una crescita media del prezzo di vendita residenziale del 2,8% e che insieme alla Spagna (2,2%) sono le sole due nazioni in positivo», dice Breglia. Anche Nomisma prevede un calo delle transazioni consistente. Dopo un 2022 in cui il mercato ha registrato quasi 800mila transazioni, nel 2023 le compravendite scenderanno a quota 687mila (-12,4% sull'anno prima), per poi ridursi a 633mila nel 2024 e scendere a quota 624mila nel 2025. La situazione di rallentamento delle compravendite è più

evidente a Milano e Bologna, per esempio, dove il mercato aveva corso di più. A scaldare gli animi le polemiche sul caro affitti in alcune città, leggi Milano, e sugli affitti brevi.

Calma piatta negli investimenti

Non è solo il settore residenziale a soffrire per via delle difficoltà delle famiglie. I grandi investitori sono alla finestra in attesa di capire che strada imboccherà il mercato. Poche le operazioni, focus sui settori anti-ciclici e che possono garantire rendimenti interessanti, in concorrenza con altre asset class, come il reddito fisso, che grazie al lievitare dei tassi di interesse sono tornare appetibili. Il secondo trimestre del 2023 ha visto il volume di investimenti immobiliari nel mercato italiano attestarsi a circa 1,1 miliardi di euro, in crescita (+19%) rispetto al quarter precedente, ma ancora in contrazione rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Il risultato semestrale supera i due miliardi di euro, pari a circa un terzo del volume registrato nel primo semestre record del 2022.

Il panorama europeo

Nell'Outlook di Scenari Immobiliari si legge che già alla fine del primo semestre di quest'anno il volume totale degli investimenti in Europa ha segnato una diminuzio-

ne di circa il 60%, per un totale investito di 65 miliardi di euro. Il calo è stato determinato dalla frenata registrata durante il secondo trimestre (meno 57% rispetto a un anno prima) che ha generato un volume di 33 miliardi di euro. È dal 2010 che in un secondo trimestre non si registrava un volume così basso. La forte frenata operata dagli investitori ha coinvolto un po' tutti i mercati immobiliari europei, ma in particolare la Germania e i Paesi nordici hanno registrato cali di oltre 60 punti percentuali, rispetto al primo semestre 2022. Guardando al non residenziale nei Paesi Emea, la previsione è che il 2023 andrà a chiudere con prezzi sostanzialmente stabili (0,5%) rispetto al 2022, dimostrando una buona capacità di resistenza, nonostante le turbolenze congiunturali e il calo del take up. La domanda di spazi per uffici nel 2023 è diminuita in tutte le principali capitali europee, a parte Parigi, Madrid, Oslo e la City di Londra. In molte città europee si è in una fase in cui i canoni di locazione stanno crescendo moderatamente, come Roma, Parigi, Madrid e Francoforte. In altre grandi città la crescita dei canoni sta invece diminuendo come a Milano e Barcellona, Londra, Berlino e Zurigo. Settima e ultima puntata dedicata ai temi chiave in vista dell'autunno.

I numeri

8,1 I volumi 2023 in miliardi È il valore in miliardi di euro degli investimenti (non residenziali) stimati per la chiusura dell'anno 2023. In deciso calo rispetto ai 12 miliardi con cui si era chiuso l'anno record 2022.
680mila Le vendite di case È il numero delle transazioni di immobili residenziali previsto per la fine di quest'anno da Scenari Immobiliari. Anche secondo Nomisma le transazioni scenderanno dalle 800mila del 2022 alle 687mila previste per dicembre.

Case aumentate di due milioni dal 2011, mancano dove serve

di Raffaele Lungarella



La geografia del tasso di utilizzo del patrimonio residenziale dei capoluoghi di provincia è a macchia di leopardo. Vi sono città, come Prato e Livorno, in cui con nove case abitate su dieci si potrebbe parlare di pieno utilizzo; altre dove questo non arriva al 60%: è il caso di L'Aquila, Agrigento ed Enna. La forbice è molto aperta, ma non è agevole spiegare perché. Si nota però una più elevata percentuale delle case abitate dei capoluoghi delle regioni del Centro-nord e in buona parte di quelli con più popolazione: Roma, Milano, Torino, Genova, Bologna, Firenze sono città con un tasso di utilizzo che tocca

almeno l'85 per cento. In una decina di anni hanno registrato un aumento del 6-7%, ma restano città in cui la domanda di case è più pressante che altrove e dove si sente la maggiore urgenza di iniziative politiche nel settore. La mappa dell'utilizzo del patrimonio abitativo è il risultato delle elaborazioni, relative alle province del grafico in pagina, delle statistiche catastali al 31 dicembre 2022, da poco pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate e dei dati sul censimento Istat sulle abitazioni nel 2021, messe in relazione con i dati del 2011. Per i capoluoghi,

raffrontando i dati, sfasati di un anno, risulta che il 17% degli immobili registrati al catasto, non era abitato al censimento.

Un patrimonio in crescita

Nel 2022 le abitazioni registrate al catasto erano 34,8 milioni, contro i 32,8 milioni del 2011. A questa crescita possono avere concorso sia l'accatastamento delle nuove costruzioni, sia la regolarizzazione al catasto di edifici esistenti. Non tutti gli immobili sono potenzialmente utilizzabili, una parte può essere costituita da unità degradate e ruderi non utilizzabili, però comunque iscritte al catasto: poiché non sono in grado di produrre reddito beneficiano di detrazioni fiscali, anche se potevano essere ristrutturare o ricostruite con il superbonus del 110 per cento. Per contro, ci sono anche case che non risultano al catasto per ragioni amministrative o per l'intenzione dei loro proprietari. Sono situazioni da considerare nella valutazione della percentuale di utilizzazione del patrimonio residenziale accatastato. Nel 2022 il 70% delle abitazioni accatastate è risultato abitato. Il tasso di utilizzo ha fatto segnare un lieve progresso rispetto al 2011: +0,2%; è segno che nel periodo considerato il numero degli immobili residenziali Istat è cresciuto un poco più di quello delle case accatastate. La differenza tra il numero di abitazioni accatastate e abitate è fatta di seconde case, di immobili affittati per le vacanze, riservati agli affitti brevi o in condizioni precarie. Tra il 2011 e il 2022 il peso dei capoluoghi di provincia sul totale è lievitato leggermente, ma resta al di sotto di un terzo del totale; nel caso di abitazioni accatastate, questa percentuale si è ridotta di un mezzo punto

percentuale, ma si mantiene in tutti e due gli anni leggermente sopra un quarto del totale. La concentrazione di case abitate nei capoluoghi riflette quella del numero delle famiglie.

La mappatura dell'abitato

La sua crescita ha spostato solo di poco il baricentro del patrimonio immobiliare accatastato dalla "città" dei comuni capoluoghi di provincia alla "campagna" dei restanti paesi; un movimento in direzione contraria è stato, invece, provocato dall'aumento delle case abitate. C'è una differenza rilevante tra città e campagna nel tasso di utilizzo del patrimonio residenziale. Lo scorso anno, nei capoluoghi ogni cento case accatastate 83 erano abitate, con un saldo positivo del 3,2% fra 2011 e 2022; negli altri comuni erano 66. La differenza è del 17%, in crescita di quattro punti rispetto al 2011. Si tratta di medie che nascondono una geografia variegata di cui è difficile individuare una chiave di lettura unitaria. Solo in sei delle province considerate (Ravenna, Mantova, Pisa, Caserta, Ragusa, Padova) la differenza del tasso di utilizzo delle abitazioni tra la città e la campagna ha il segno negativo; sono città diverse tra di loro per collocazione geografica, dimensione e importanza del loro patrimonio immobiliare, sia accatastato sia abitato, sul complesso delle rispettive province: a Ravenna è concentrato oltre il 40%, a Caserta non arriva al 10 per cento. In tutte le altre province, la percentuale delle case abitate è sempre maggiore nei capoluoghi che nel resto dei comuni. Con differenze che oscillano tra l'oltre 40% di Ascoli Piceno e, a calare, a meno dell'1% a Cremona.



**SOLO UN MEDIATORE IN REGOLA
PUÒ ESERCITARE**

STOP ALL' ILLEGALITÀ

€



SOLO UN AGENTE IMMOBILIARE HA DIRITTO AL COMPENSO!

Un compenso pagato ad un abusivo
può essere recuperato!



LA TUA CASA È UN BENE PREZIOSO.

Rivolgiti sempre a un professionista regolarmente
iscritto alla Camera di Commercio.



UNA BUONA VENDITA E UN BUON ACQUISTO NASCONO DA UNA CORRETTA VALUTAZIONE.

Per questo affidati solo a un esperto regolarmente
iscritto alla **F.I.M.A.A.** la più grande Federazione
italiana di Agenti d'Affari.

Novembre 2023

NEWSLETTER

Newsletter realizzata da 24 ORE Professionale in collaborazione con FIMAA PIEMONTE

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

Sede legale e amministrazione: Viale Sarca, 223 - 20126 Milano

Redazione: 24 ORE Professionale

© 2023 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.

CHIUSA IN REDAZIONE: 9 novembre 2023

