

newsletter di aggiornamento



Newsletter realizzata da 24 ORE Professionale in collaborazione con ASPPI



**24**ORE  
PROFESSIONALE

Newsletter  
ASPPI - Luglio 2023 - n. 8



# SOMMARIO

## ASPPI

### ANALISI DEL MERCATO

#### Tendenze del mercato immobiliare e dell'affitto

Alfredo Zagatti - Presidente ASPPI 4

### AFFITTI

#### Immobili ad uso turistico

Giorgio Pansini - Consulente ASPPI 5

### AFFITTI

#### Il caso dei negozi sfitti: quando anche l'Arte vuole svegliare le coscienze

Luigi Ferdinando Giannini - Giunta Naz. ASPPI 6

### SOSTENIBILITA'

#### Transizione ecologica e mondo immobiliare

Dario Cassoli - Consulente ASPPI 8

### AGENDA

#### La nuova tessera ASPPI: un omaggio a Ravenna e alla Romagna

Ufficio Stampa ASPPI 9

## 24 ORE Professionale

### INCHIESTA

#### Affitti brevi, quanto pesa la stretta sui soggiorni inferiori alle due notti

Michela Finizio 11

### COMPRAVENDITA

#### Contratto preliminare per persona da nominare: normativa e tendenze giurisprudenziali

Laura Biarella 14

### LOCAZIONI

#### Un altro ok dei giudici alla cedolare quando l'inquilino è una società

Stefano Mazzocchi 20

#### Per cedere il contratto di locazione è necessario il consenso del proprietario

Selene Pascasi 21

#### Continua la corsa degli affitti in Italia

Evelina Marchesini 23

### CONDOMINIO

#### Le responsabilità dell'appaltatore per i lavori in condominio

Nicola Frivoli 26

**24**ORE  
PROFESSIONALE

**ASPPI**  
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
NAZIONALE

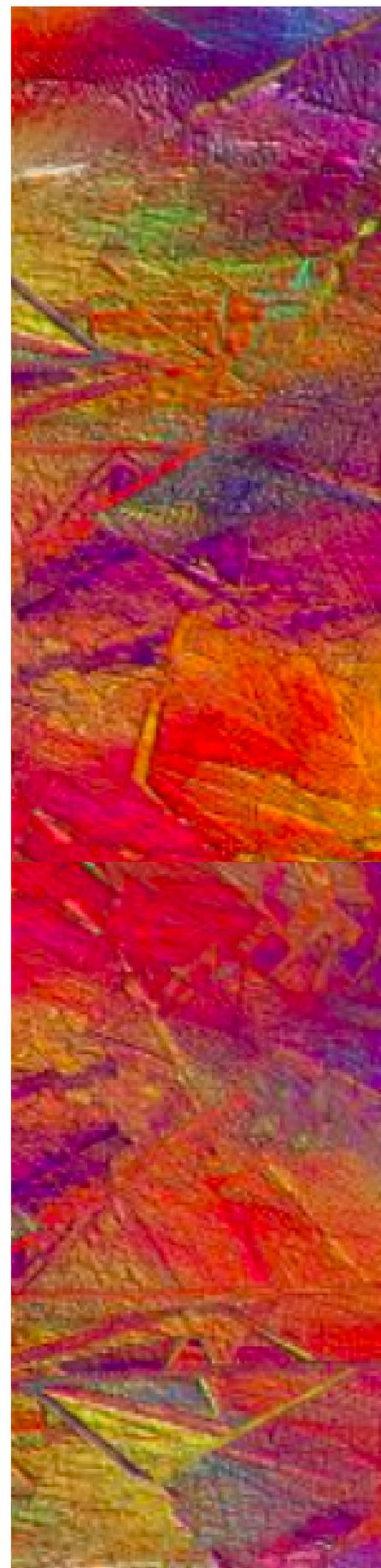
Numero: LUGLIO 2023

Chiuso in redazione

21 Luglio 2023



<b>Anagrafe condominiale e rispetto della privacy</b> Adriana Nicoletti	30
<b>Il bed and breakfast in condominio: normative, regole e obblighi</b> Marco Panzarella e Matteo Rezzonico	33
<b>MERCATO IMMOBILIARE</b>	
<b>Il boom del turismo estivo (tornato ai livelli del 2019) e la crescita del Pil italiano</b> Marco Fortis	36
<b>Cresce la diversificazione sul mercato dell'abitare</b> Paola Pierotti	37
<b>INVESTIMENTI</b>	
<b>Due miliardi di investimenti per l'immobiliare italiano nel primo semestre 2023</b> Margherita Ceci	39
<b>CASE GREEN</b>	
<b>Immobili sostenibili: la strada verso il Net Zero</b> Vincent Bryant	42
<b>MUTUI</b>	
<b>Mutui, ecco le strade per abbattere la super rata: rinegoziazione, surroga, cash</b> Vito Lops	45
<b>FISCO</b>	
<b>Bonus condizionatori, tre strade per ottenere gli sconti fiscali</b> Luca De Stefani e Giuseppe Latour	47
<b>Bonus bagni e barriere architettoniche: anche la sostituzione delle finestre rientra nell'agevolazione al 75%</b> redazione	49



## ANALISI DEL MERCATO

# Tendenze del mercato immobiliare e dell'affitto

Alfredo Zagatti - Presidente ASPPI

Lo scenario è dominato purtroppo dalla crescente onerosità dei mutui.

Già oggi sono evidenti un crollo dei mutui richiesti e concessi, per numero e per volume e un sensibile calo delle compravendite.

Niente lascia sperare in scenari migliori per il prossimo futuro se la tendenza al rialzo dei tassi di interesse non dovesse fermarsi. E questa eventualità, considerato il quadro dell'inflazione e le conseguenti risposte della BCE, non è al momento ipotizzabile.

Il calo delle compravendite non è omogeneo, né dal punto di vista territoriale, né in base alla tipologia degli immobili. La diminuzione è particolarmente accentuata per le compravendite che riguardano la prima casa rispetto al mercato delle seconde case e di altre tipologie di immobili.

La richiesta di immobili si rivolge poi, con decisione, ad immobili con prestazioni energetiche elevate, mettendo ai margini immobili con basse prestazioni energetiche: questo ovviamente condiziona il valore degli immobili e i prezzi delle compravendite.

In sostanza, quindi, tendono a comprare immobili coloro che possono impiegare risorse proprie e questa domanda si rivolge spesso all'acquisto di seconde case o immobili comunque dotati di buone prestazioni energetiche.

Naturalmente queste tendenze, se venissero confermate nel tempo, comporterebbero problemi crescenti anche all'altro mercato che ci in-

teressa: quello dell'affitto. Problemi che già oggi si mostrano con evidenza.

Cresce ovunque una domanda di affitto che trova crescenti difficoltà ad essere soddisfatta.

Investire in immobili da affittare o immettere un proprio immobile nel mercato dell'affitto impone di misurarsi con due problemi: il calo dei rendimenti e, soprattutto, l'alto rischio di incorrere nella morosità dell'inquilino.

Sul primo aspetto pesa il fatto che l'inflazione ha fortemente eroso i vantaggi della cedolare secca, posto che chi ha scelto questo regime fiscale non può applicare gli aumenti ISTAT. Rimane un vantaggio per chi aderisce ai contratti a canone concordato, ma qui ci si scontra con l'altro grande problema: la morosità, fenomeno in fortissima crescita che quando sfocia in una procedura di sfratto si scontra con tempi inaccettabili, perdita di reddito, costi altissimi.

L'offerta di immobili in affitto che in Italia è garantita, nella stragrande maggioranza dei casi, da piccoli proprietari immobiliari risente di questi dati provocando una crescente disaffezione all'affitto.

Solo adeguate scelte politiche e sociali possono invertire questa tendenza: fra queste, prioritarie sono quelle che garantiscono un sostegno al reddito agli inquilini più fragili per prevenire le morosità e procedure rapide ed efficaci per gli sfratti per morosità, assumendo come Stato l'onere di assistere le famiglie in difficoltà, senza farne carico ai locatori.

AFFITTI

## Immobili ad uso turistico

Giorgio Pansini - Consulente ASPPI

Il disegno di legge elaborato dal Governo in temi di affitti turistici interviene sulla regolamentazione degli affitti brevi cercando innanzitutto di dare uniformità a livello nazionale alla gestione delle locazioni turistiche. La prima novità riguarda infatti l'introduzione di un codice identificativo nazionale (CIN) che dovrebbe andare a sostituire i codici identificativi regionali (CIR) utilizzati attualmente.

Si ritiene in questo modo di combattere più efficacemente abusivismo. Il codice che testimonia di avere un'autorizzazione a operare nel settore turistico dovrà essere esposto all'esterno della struttura e dovrà essere indicato negli annunci online. La presenza di una banca dati nazionale semplificherà la verifica dell'esistenza e della correttezza del codice, riducendo di molto il rischio di affidarsi ad una struttura non autorizzata.

In caso di irregolarità è prevista una sanzione di importo compreso tra 300 e 3.000 euro per host, gestori e piattaforme online e tra 500 e 5.000 euro per i proprietari.

Una seconda novità introdotta dal DDL riguarda la regolamentazione della figura del property manager, la persona che gestisce l'affitto degli immobili per conto della proprietà dell'abitazione. Il disegno di legge propone l'istituzione di un codice ATECO dedicato e la regolamentazione di questa figura professionale, che avrà il compito di agire come sostituto d'imposta.

Il terzo punto propone l'introduzione di una durata minima del soggiorno (minimum stay)

nei comuni ad alta densità turistica (si tratta di meno di 1.000 comuni italiani, comprese le città metropolitane). Questo è il punto su cui sta concentrando maggiormente il dibattito in queste ore e che sta sollevando critiche e perplessità. Secondo il testo del disegno di legge sarà possibile soggiornare in uno dei comuni di maggior interesse turistico solo per un minimo di due notti, fatta eccezione per le famiglie numerose composte da almeno un genitore e tre figli, che potranno prenotare un soggiorno anche solo di una notte.

Si tratta di una norma francamente incomprensibile. Non si capisce quale sia l'interesse per la collettività nel costringere una persona ad alloggiare per una notte in albergo invece che in una casa privata. Dal sapore fortemente discriminatorio la deroga "per le famiglie numerose". Deroga che risulterà nei fatti, qualora venisse approvata assolutamente inapplicabile.

Più in generale vale la pena sottolineare come gli affitti turistici "brevi" siano oggetto in questi mesi di una vera e propria campagna che tende ad individuarli come il male principale di cui soffrirebbero i nostri centri storici. Varrebbe la pena ricordare come un Paese a forte vocazione turistica come il nostro difficilmente potrebbe rinunciare ad una quota di turisti che girano il mondo ricercando soluzioni diverse da quelle alberghiere. Un conto è uno sforzo per regolamentare, altro è un'azione tesa a deprimere o a limitare un settore vitale del nostro sistema di accoglienza.

AFFITTI

## Il caso dei negozi sfitti: quando anche l'Arte vuole svegliare le coscienze

Luigi Ferdinando Giannini - Giunta Naz. ASPPI



In più occasioni, e da ultimo il nostro Congresso Nazionale del 18-19-20 Novembre u.s., è stato affrontato, tra gli altri, l'argomento degli immobili ad uso diverso dall'abitazione in relazione alla desertificazione dei nostri centri storici, ma lo stesso lo si può dire se guardiamo alle periferie e ai centri commerciali. Una serie di concause, come la prolungata crisi economica prima, la crisi pandemica, il caro bollette, che hanno comportato una drastica riduzione dei consumi ed uno sviluppo del commercio online che vede risultati e consenso crescenti, sono tra i principali motivi di un fenomeno che si presta a riflessioni e considerazioni.

E se, da un lato, l'argomento lo affrontiamo, e non siamo i soli, perché come ASPPI ci tocca da vicino, trovo singolare ed interessante il gesto

compiuto da una artista writer, Frenk of Nature, così si fa chiamare, che da 15 anni si occupa di "abbandoni" cominciando con il segnalare gli ecomostri e poi spaziando su altri temi. Nel maggio del 2022 a Mestre ha contato 280 negozi sfitti e ne ha macchiati 143 con pennellate di strisce verdi, per richiamare l'attenzione sul messaggio: "la morte dei luoghi diventa morte umana". Persino nel centro di Ferrara, da noi scelta per celebrare il nostro X° Congresso, ci siamo accorti, guardando alcuni locali sfitti, della presenza dell'Artista, poiché le vetrine risultavano segnate con dei bambù a vernice verde. Questa vicenda ha poi interessato altre città come Vicenza, con 90 negozi, sui 120 sfitti, dove è comparsa l'immagine del bambù accanto ai cartelli affittasi e a Padova su 120 vetrine. Per l'ar-

tista Federica Agnoletto questa è una tragedia che incide sulla nostra vita, le nostre abitudini, i ricordi e gli affetti. La sua è una azione che vuole accendere i riflettori sulla città, non contro gli amministratori locali ma verso un sistema che non funziona e va ripensato, un po' come stiamo cercando di fare noi, prospettando anche soluzioni concrete.

Di recente anche il Comune di Reggio Emilia, che particolarmente colpita da questo fenomeno, si è avvalsa di una indagine del Politecnico di Milano, che ha rilevato più di 400 attività sfitte, ha visto la provocazione dell'Artista che fermata, nel corso di un blitz notturno, mentre era intenta a dipingere le vetrine disegnandovi accanto dei bambù a vernice verde, è stata denunciata.

Riporto alcuni passi tratti da ViCult, il web magazine della Cultura di Vicenza e provincia a firma di Marco Ghiotto: "si tratta, come evidente, di una provocazione che in se porta alla riflessione, alla critica o all'autocritica, uno schiaffo metaforico che, per sua natura, ha come conseguenza una reazione anche scomposta". "Quando l'arte fa rumore e finisce per essere argomento di discussione politica e tema del giorno nei bar dei paesi, è sicuro che, in qualche modo, abbia colpito nel segno, abbia svegliato chi dorme". Anche Caterina Soprana di Vicenza, attraverso la macchina fotografica, iniziò un lavoro certosino di censimento delle vetrine dei negozi ormai abbandonati o chiusi o in stato di degrado e il risultato alla fine fu una mostra che, usando le sue parole, doveva esibire il "progressivo morire per tanti spazi che furono un tempo il centro dell'attività umana e che oggi giacciono immobili e stanchi". Quel lavoro, decisamente politico, avrebbe dovuto far riflettere sul modello di città e di uso dei locali e dei palazzi, di quello che significa condividere i luoghi del territorio. Ma tornando a Frank of Nature le vetrine, a decine, in 15 città, che riportano immagini raffiguranti verdi bambù, fra le piante più resistenti al tempo e sempreverdi, che

con un po' di acqua possono facilmente essere eliminati, fanno notare che le cose non vanno bene e, di fronte al declino, l'Artista sente il dovere morale di fare qualcosa nei confronti di questa perdita d'identità delle città che poi è anche perdita di soldi e spopolamento.

Noi come ASPPI andiamo a sottolineare che una legge di 45 anni, quale è quella che riguarda gli usi diversi dall'abitativo, sulla quale si è intervenuti solo con pochissime modifiche, merita di essere rivista, anche alla luce di chi ne accende i riflettori con l'Arte. Riteniamo, pertanto, che si dovrebbe mutuare la positiva esperienza dei contratti a canone concordato per l'uso abitativo accompagnata da agevolazioni fiscali: la sola cedolare secca al 21% per le locazioni commerciali, introdotta nel 2019, non ha consentito di valutarne appieno gli effetti poichè non è stata più riproposta negli anni successivi. Occorre una normativa meno rigida che permetta alle parti maggiore libertà di pattuizione nel caso della durata, della definizione del canone dell'aggiornamento, ancora ancorato al 75% del tasso di inflazione, dell'avviamento commerciale. Devono, inoltre, essere anche semplificate le procedure finalizzate ai cambi di destinazione da non residenziale a residenziale prendendo atto che, per scelte politiche, interi quartieri hanno perso la vocazione commerciale, inoltre, e non ci stancheremo di sottolinearlo, andrebbe considerato imponibile il solo canone riscosso, cosa che purtroppo non avviene. Si dovrebbe poi cercare di andare incontro a quei proprietari che per anni continuano a pagare un'IMU, i cui valori catastali sono alti e non rispondono più alla redditività dell'immobile, valutando una sua riduzione o una sua esenzione in tutti quegli ambiti in cui lo affitto può essere definito "incolpevole" e, purtroppo, casi ed esempi non mancano.

Chissà che, insieme con quanto fa emergere anche la street art, non si giunga finalmente ad ottenere qualche risultato?

SOSTENIBILITA'

# Transizione ecologica e mondo immobiliare

Dario Cassoli - Consulente AspPi

Inutile illudersi. I proprietari di immobili saranno (sono) pienamente investiti dai temi della transizione ecologica che oggi domina il dibattito pubblico in tutto il mondo.

Centrare gli obiettivi di riduzione delle emissioni accettati dall'Europa e dall'Italia (riduzione del 55% delle emissioni di gas serra rispetto al 1990 e neutralità climatica entro 2050); comporterà uno sforzo eccezionale e dei costi enormi.

Ma appare anche una strada senza alternative se si vuole tentare di arginare gli effetti devastanti dei cambiamenti climatici. L'Europa sta costruendo un tratto significativo della sua identità attorno a questi obiettivi come si vede dalle politiche e dalle norme adottate da Commissione, Parlamento e Consiglio Europeo.

La riqualificazione del patrimonio immobiliare rientra in questo quadro. Agli immobili viene attribuito il 40% del consumo di energia da fonti fossili, il 36% di emissioni di gas serra, il 50% di emissioni di polveri sottili.

Nelle impostazioni europee gli obiettivi sono ambiziosi: parco immobili ad emissioni zero entro il 2050; portare in pochi anni il tasso di ristrutturazioni dall'attuale 1%, al 3% annuo.

Ci vorranno almeno due o tre anni per l'approvazione e la conseguente adozione nei singoli Paesi di normative europee che contengano i vincoli e gli obblighi previsti nel progetto di Direttiva Case Green in discussione e, presumibilmente e sperabilmente, la tabella di marcia che essa prefigura subirà delle modifiche.

Ma questo non toglie che nei prossimi anni

chiunque possieda un immobile sarà chiamato a realizzare investimenti per riconvertire le fonti di energia e produrre significative riduzioni dei consumi e delle emissioni.

Al di là delle normative è il mercato a dirci che questa strada andrà percorsa: si guardi al mercato delle compravendite: alle tendenze della domanda e all'andamento dei prezzi. Si allarga la forbice fra immobili dotati di buone prestazioni energetiche e immobili energivori. E questa tendenza è destinata ad accentuarsi.

Cosa è necessario fare allora?

Rendere consapevoli i proprietari di immobili delle opportunità e dei rischi che questa situazione comporta e fornire loro tutto il supporto di competenze necessario per affrontare i problemi.

Battersi affinché le norme che vedranno la luce in questa materia nel prossimo futuro siano improntate al realismo e tengano conto dei tempi e delle risorse necessarie, tenendo conto anche delle condizioni del mercato e della filiera dell'edilizia.

Battersi infine, ma non da ultimo, affinché, come è scritto anche nella proposta di direttiva Europea, l'Unione e gli Stati membri destinino una quantità di risorse pubbliche corrispondente agli obiettivi che ci si prefigge, per sostenere finanziariamente i proprietari di immobili che si impegneranno nelle ristrutturazioni a cominciare dalle famiglie con i redditi medi e bassi.

## AGENDA

# La nuova tessera ASPPI: un omaggio a Ravenna e alla Romagna

Ufficio Stampa ASPPI



Foto tessera ASPPI 2024

Presentato alla Galleria Pallavicini 22 di Ravenna il mosaico commissionato da Asppi Ravenna, che sarà donato ad Asppi Nazionale e da cui verrà tratta l'immagine della nuova tessera nazionale.

L'opera è stata realizzata da Dis-Ordine, l'Associazione di mosaicisti diretta dal professor Marcello Landi. L'opera che rappresenta il "Palatium teodoriciano" presente in Sant'Apollinare Nuovo con, sullo sfondo, i monumenti della Ravenna dei goti. Dopo i saluti dei Claudia Agrioli, gentile ospite e presidente di Galleria Pallavicini22, sono intervenuti il presidente provinciale Roberto Scaini che ha sottolineato come la tessera sarà distribuita alle decine di migliaia di famiglie iscritte all'Associazione dei Piccoli Proprietari Immobiliari, un modo per. Promuovere la città in un momento così difficile e un invito a visitare l'antica capitale

dell'impero d'occidente. Marcello Landi ha dato informazioni sull'opera che offre una lettura originale del famosissimo mosaico che ha conosciuto nei primi tempi della sua lunga vita, vistosi rimaneggiamenti per cancellarne i richiami alla religione ariana, "Ma il fantasma di Re Teodorico è ancora lì, dietro la tenda centrale in oro", ha assicurato Landi.

Infine l'on. Alfredo Zagatti ha evidenziato come Asppi sia impegnata in una difficile battaglia sindacale sulla piccola proprietà immobiliare ed in particolare in Romagna è impegnata a far fronte alle tante esigenze espresse dai piccoli proprietari immobiliari in questi territori sconvolti dall'alluvione.

Anche la scelta di utilizzare questa immagine per la tessera costituisce un omaggio a questa città e alla Romagna sconvolta da questo avvenimento eccezionale.

**NEWS  
E APPROFONDIMENTI**

## INCHIESTA

# Affitti brevi, quanto pesa la stretta sui soggiorni inferiori alle due notti

Michela Finizio

*La bozza punta su un «minimum stay» di due giorni. Il 25% dei soggiorni non supera le 72 ore. Il 30-40% non oltre le 48 ore in città a Milano e Napoli, più attrattive per lavoro, concerti e salute*

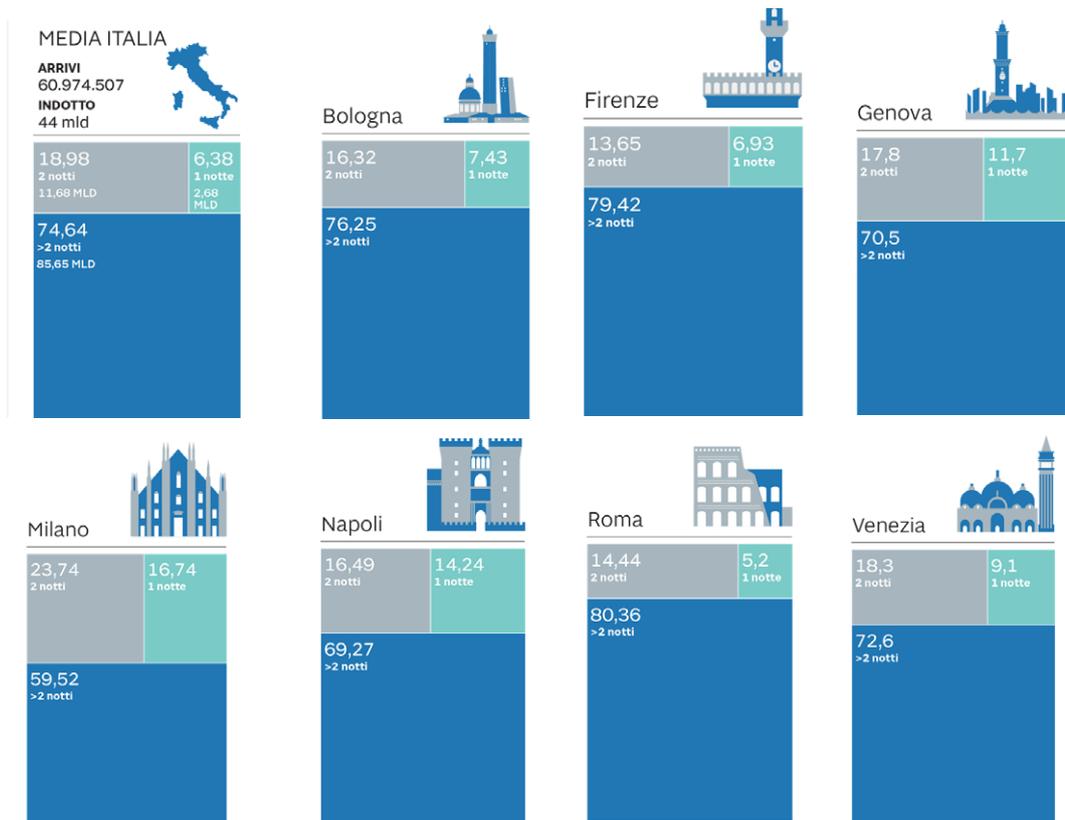


L'introduzione del *minimum stay* per gli affitti brevi bloccherebbe il 6,4% dei soggiorni, cioè quelli di una sola notte. È questa la stima dell'impatto che il disegno di legge proposto dalla ministra per il turismo Daniela Santanchè potrebbe avere sul settore extralberghiero se venisse approvato il testo al momento nella sua prima versione: a fornire le cifre, analizzando un campione di oltre 300mila prenotazioni registrate nel 2022 su 10mila immobili gestiti, è la rete degli associati Aigab che riunisce gli operatori professionali. È in particolare l'articolo 4 della bozza del

Ddl circolata nei giorni scorsi a prevedere la stretta: la durata minima del contratto di locazione per finalità turistiche - a pena di nullità - non può essere inferiore a due notti, «fatta eccezione per l'ipotesi in cui la parte conduttrice sia costituita da un nucleo familiare numeroso composto da almeno un genitore e tre figli». Un vincolo che diventerebbe obbligatorio in caso di immobili presenti nei centri storici delle città metropolitane e a discrezione delle amministrazioni locali in tutta una serie di altri centri (di non agevole individuazione).

## INCHIESTA

Soggiorni in affitto breve prenotati nel 2022 in base al numero di notti in % sul totale



### Con minimo di 3 notti coperto il 25% dei soggiorni

Il testo è attualmente in discussione. Nei prossimi giorni la ministra incontrerà ancora i rappresentanti di associazioni e istituzioni coinvolte e la bozza finale è ancora in lavorazione. Addirittura, se il vincolo del *minimum stay* venisse elevato alle tre notti come richiesto nei primi colloqui dagli albergatori, la stretta riguarderebbe fino al 25% dei soggiorni, in pratica uno su quattro.

«In termini economici - afferma il presidente di Aigab, Marco Celani - la perdita stimata nell'ipotesi di uno stop alle prenotazioni della singola notte è di quasi 300 milioni di euro, che salirebbe a 1,6 miliardi nel caso in cui si elevasse il vincolo a tre notti». Una perdita che, secondo i property manager, sarebbe solo parzialmente recuperabile dal settore alberghiero (inclusi bed & breakfast e affittacamere su cui, al momento, non ricadrebbe il nuovo limite). «In caso di eventi, che già oggi generano un elevato tasso di occupazione nelle grandi città, si rischierebbe di non riuscire a soddisfare la domanda», chiosa Celani. Concerti, eventi sportivi e fiere prevedono

un grande afflusso di visitatori tipicamente "mordi e fuggi": se gli affitti brevi saranno preclusi a questo tipo di clientela, gli alberghi si riempiranno di più - probabilmente a prezzi più alti - ma non è detto che riescano ad accogliere tutti.

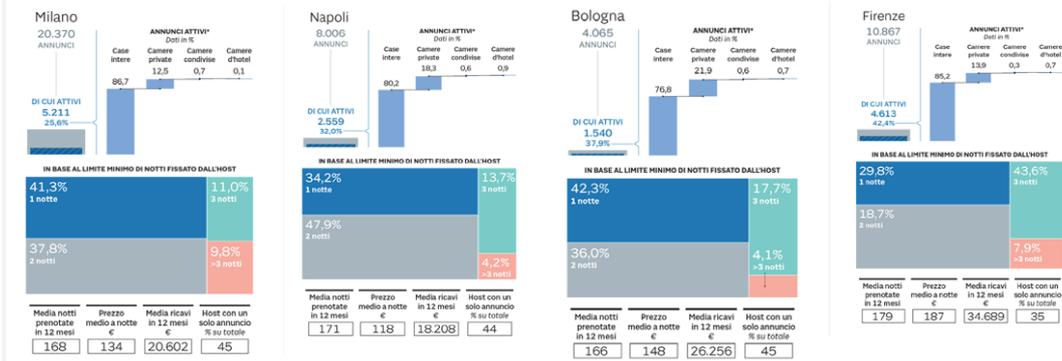
### A Milano il top di soggiorni brevi

I dati relativi ai soggiorni prenotati nel 2022 nelle varie città italiane si differenziano molto nella durata minima. Le locazioni turistiche da una notte sono il 5,2% del totale a Roma, il 6,9% a Firenze, il 7,4% a Bologna, il 9,1% a Venezia; ma salgono all'11,7% a Genova, al 14,2% a Napoli, per toccare il 16,7% a Milano. A spingere i "mini-soggiorni" è, in particolare, la capacità di queste città di essere attrattive per viaggi di lavoro, soggiorni ospedalieri, universitari (esami, visite di parenti o prove d'accesso) e per le presenze legate a festival o concerti nei weekend.

«I numeri che abbiamo rilevato - spiega Celani - sono una buona proxy del dato nazionale, confermati dalle cifre diffuse da AirDna e dalle stime Enit per l'anno in corso». Gli associati Aigab gestiscono circa 20mila immobili

## INCHIESTA

La fotografia degli annunci di affitto breve presenti su Airbnb nelle principali location italiane



in tutta Italia con un giro d'affari da 300 milioni l'anno: secondo le loro stime, nel 2023 gli affitti brevi si tradurranno in prenotazioni per circa 11 miliardi di euro, con un indotto sul Pil per ulteriori 44 miliardi di euro.

La proposta di legge del ministero del Turismo, intitolata «Disciplina delle locazioni di immobili ad uso abitativo per finalità turistiche», interviene anche in altri ambiti. All'articolo 3 prevede, ad esempio, l'istituzione di un codice identificativo nazionale, sostitutivo degli attuali codici stabiliti dalle differenti normative regionali in ordine sparso. Un "vecchio" obbligo, già previsto per legge, ma mai attuato.

### GLI AFFITTI BREVI

La corsa alla regolamentazione degli affitti brevi infatti è iniziata nel 2017, proseguita a singhiozzi, con ricadute a livello locale non uniformi, ancora da portare a compimento. L'attesa banca dati nazionale delle locazioni brevi, che avrebbe dovuto riunire tutte le unità destinate ad affitto breve, attribuendogli un codice alfanumerico, da utilizzare obbligatoriamente negli annunci pubblicati online (commi 4-5, articolo 13-quater, DI 34/2019), non è ancora nata. Nel frattempo, le Regioni hanno approvato normative locali differenti, ciascuna con obblighi specifici: ad esempio Lombardia, Puglia, Veneto, Piemonte e Campania prevedono un codice obbligatorio, ciascuno il suo, per gli annunci.

### La ritenuta del 21%

Dal 2017 le agenzie immobiliari e i portali online sono già tenuti a rispettare l'obbligo di ritenuta fiscale del 21% sui canoni riscossi per i locatori e a trasmettere i dati alle Entrate entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto, pena sanzioni da 250 a 2mila euro (articolo 4, DI 50/2017). Dal 2018 il decreto Sicurezza ha poi imposto l'obbligo per i locatori di comunicare i dati degli alloggiati alla questura. Dal 1° gennaio 2021 si presume per legge che chi destina alla locazione breve più di quattro appartamenti sia imprenditore, anche se mancano chiarimenti ufficiali su cosa voglia dire «destinare» una casa a tale attività. Infine il decreto legislativo 32/23 ha recepito la direttiva Dac7 (2021/514) sulla cooperazione amministrativa nel settore fiscale: le piattaforme digitali, devono comunicare all'agenzia delle Entrate i codici fiscali dei locatori, i redditi percepiti e i dati catastali degli immobili affittati; gli host che non mettono a disposizione questi dati rischiano di essere «bloccati».

L'obiettivo è sempre lo stesso: mappare un fenomeno che troppo spesso sfugge alla legalità. «Le norme da far rispettare - conclude Celani - non mancano. Il mondo dell'accoglienza non si divide tra albergatori e affitti brevi, ma tra chi fa le cose in regola e i disonesti. Questi ultimi, purtroppo, sfuggono ancora a qualsiasi normativa».

## COMPRAVENDITA

# Contratto preliminare per persona da nominare: normativa e tendenze giurisprudenziali

Laura Biarella

## LA QUESTIONE

*È valido il contratto preliminare di vendita di una cosa che è solo parzialmente di proprietà del promittente venditore? È possibile agire ex art. 2932 c.c. per ottenere il trasferimento della proprietà dell'immobile promesso in vendita qualora il promittente venditore si opponga?*

### La natura giuridica del contratto preliminare di compravendita

Con la locuzione contratto preliminare si individua tradizionalmente l'accordo con il quale le parti si obbligano a concludere un futuro contratto di cui predeterminano già da subito il contenuto essenziale. In altri termini, a seguito della stipula del preliminare sorge in capo ai contraenti un obbligo di contrahere, ossia di prestare il proprio consenso alla stipula del definitivo. Il preliminare pertanto rappresenterebbe un mero atto preparatorio destinato a esaurire la propria funzione al momento della conclusione del definitivo, che diviene così fonte esclusiva dei diritti e degli obblighi delle parti, con la conseguenza che la disciplina di quest'ultimo assorbe quella del preliminare. In senso diametralmente opposto a questa concezione del contratto preliminare come mero pactum de contrahendo si pone quella che, prendendo le mosse dall'osservazione della prassi contrattuale delle compravendite immobiliari, ove è più diffuso lo strumento del preliminare, ha individuato nel negozio giuridico di cui trattasi il vero fulcro della regolamentazione dei rapporti fra i contraenti. Il preliminare quindi non sarebbe più, come tradizionalmente ritenuto, fonte di un'obbligazione di fare, bensì di una di dare, ovvero di far acquistare al promissario acquirente la proprietà del bene promesso in vendita, mentre il definitivo non sarebbe che un atto di mero adempimento delle obbligazioni assunte col preliminare. All'interno di questo secondo e rivoluzionario

orientamento si pone quell'autorevole dottrina che ha precisato che «la categoria italiana del preliminare di vendita dissimula nel suo seno la vendita a efficacia obbligatoria».

A questa innovativa concezione del preliminare si è giunti proprio partendo dall'analisi del preliminare di compravendita di cosa altrui, in cui la concezione tradizionale del pactum de contrahendo ha mostrato in modo evidente i suoi limiti. Infatti, aderendo a essa il preliminare di vendita di cosa altrui dovrebbe obbligare le parti a concludere un definitivo avente per oggetto una cosa altrui.

### La vendita di cosa parzialmente altrui

La tipologia di vendita oggetto della nostra indagine rientra fra le ipotesi di vendita obbligatoria previste dal codice civile ed è disciplinata in via specifica dall'art. 1480 c.c., nonché per espresso richiamo dall'art. 1479 c.c. e quindi naturalmente dalle altre norme generali dettate in materia di vendita. Come per le altre ipotesi di vendita obbligatoria l'acquirente acquista la proprietà del bene oggetto del contratto nel momento in cui l'alienante ne acquista la proprietà dal titolare di essa, e da tale momento non può più essere rifiutato il pagamento del prezzo. Si differenzia dalla vendita di cosa altrui perché l'oggetto del contratto è, seppure in parte, di proprietà del venditore. Se il venditore si rende inadempiente, cioè non acquista dal terzo la quota di proprietà del bene da lui venduta oppure non ottiene una procura a vendere dall'altro o

## COMPRAVENDITA

dagli altri comproprietari, il Legislatore riconosce all'acquirente il diritto di chiedere la risoluzione del contratto, con estinzione ex tunc delle relative obbligazioni, qualora ricorrano i presupposti previsti dall'art. 1480 c.c., che analizzeremo in seguito.

### **Preliminare stipulato da un solo coniuge in regime di comunione legale: efficacia e tutela del promissario acquirente**

Piuttosto diffusa nella prassi contrattuale è l'ipotesi della sottoscrizione di un contratto preliminare avente per oggetto un bene immobile rientrante nella comunione legale da parte di uno solo dei coniugi senza il consenso dell'altro.

In tale circostanza, ai sensi del combinato disposto degli artt. 180 e 184 c.c., il coniuge pretermesso o comunque non consenziente può agire per ottenere l'annullamento del contratto, trattandosi di atto eccedente l'ordinaria amministrazione, per il quale il legislatore impone il consenso di entrambi i coniugi.

Controversa è l'efficacia del preliminare stipulato da un solo coniuge. Infatti, un orientamento della giurisprudenza di legittimità, come preciseremo meglio in seguito, pur non dichiarandolo espressamente aderisce nella sostanza alla teoria della nullità di siffatto contratto, che pertanto non produrrebbe alcun effetto tra i coniugi. Di contrario avviso è invece altra parte della giurisprudenza della Suprema Corte, secondo cui detto negozio avrebbe invece un'efficacia provvisoria, a effetti giuridici precari, in quanto la legge attribuisce al coniuge escluso, a garanzia degli interessi del nucleo familiare, il potere di porre nel nulla l'atto dispositivo abusivo mediante l'esercizio vittorioso dell'azione di annullamento.

Occorre ora analizzare la posizione del promissario acquirente, ovvero quel soggetto che, stipulato il preliminare e confidando nella conclusione del definitivo, subisce un pregiudizio di natura sia patrimoniale che, potenzialmente, non patrimoniale. Nulla quaestio se il coniuge che non ha partecipato alla stipula convalida il negozio. In tal caso, infatti, il promissario acquirente, qualora i coniugi non intendano procedere alla stipula del definitivo, potrà agire ex art. 2932 c.c. per ottenere una sentenza costituiva del trasferimento della proprietà dell'intero bene promesso in vendita, sempre che non decida invece di agire per la risoluzione per inadempimento qualora non intenda più procedere all'acquisto, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento dei danni subiti sia nell'uno che nell'altro caso, e in quest'ultimo anche quello a ottenere la

restituzione della caparra confirmatoria e di ogni altro anticipo sul prezzo di vendita convenuto già versato al promittente venditore.

Particolarmente difficile è invece la posizione del promissario acquirente nell'ipotesi, assai più frequente, in cui il coniuge pretermesso o non consenziente abbia esperito l'azione di annullamento del contratto. In tale ipotesi il promissario acquirente, non potendo avvalersi dello strumento di cui all'art. 2932 c.c., nemmeno limitatamente alla quota del solo coniuge promittente venditore, in virtù del principio dell'indisponibilità pro quota del bene da parte del coniuge, potrà invece domandare il risarcimento dei danni subiti, ponendo a fondamento della propria pretesa risarcitoria l'art. 1338 c.c., che presuppone la buona fede del danneggiato, essendo il pregiudizio da lui subito, che può essere oltre che patrimoniale anche non patrimoniale, in nesso causale con l'induzione a stipulare un contratto poi rivelatosi invalido per intervenuto annullamento.

### **Preliminare stipulato da uno solo dei comproprietari nella comunione ordinaria: esperibilità dell'azione ex art. 2932 c.c.**

Abbiamo visto che nella comunione legale fra coniugi, nell'ipotesi di mancata convalida del preliminare, il promissario acquirente non può agire contro il promittente venditore per ottenere ex art. 2932 c.c. il trasferimento della proprietà della sola quota-parte spettante al coniuge promittente.

Diversamente accade nella comunione ordinaria in cui viceversa per principio generale, scolpito dall'art. 1103 c.c., ciascuno dei comunisti può disporre liberamente della propria quota.

Tale natura dispositiva propria della comunione ordinaria non è tuttavia sufficiente a introdurre un diverso ambito applicativo dell'art. 2932 c.c. nella comunione ordinaria rispetto alla comunione legale.

Infatti, il ricorso allo strumento di cui all'art. 2932 c.c. è possibile solo se, da un'interpretazione letterale e complessiva della volontà delle parti, quale si evince dal contenuto del preliminare e dalla loro condotta precedente e successiva alla stipulazione, emerge la volontà del promittente venditore di cedere esclusivamente la propria quota-parte dell'intero bene e quella del promissario acquirente di accettare l'acquisto esclusivamente di detta quota, o ancora se promittenti venditori, ciascuno per la quota di propria spettanza, sono tutti i contitolari del diritto di proprietà sul bene intero oggetto del preliminare.

## COMPRAVENDITA

### **L'azione di risoluzione per inadempimento ex art. 1480 c.c.**

L'art. 1480 c.c. riconosce all'acquirente il diritto di chiedere la risoluzione del contratto di vendita di una cosa solo in parte del venditore, ovvero un bene oggetto di comunio pro indiviso o di comunio pro diviso, qualora sussistano i seguenti elementi: la buona fede del compratore al momento della sottoscrizione del contratto in ordine alla sua appartenenza in piena ed esclusiva proprietà al venditore; la dimostrazione che l'acquirente non avrebbe sottoscritto la vendita se avesse conosciuta la parziale altruità della cosa.

Ricorrendo tali condizioni l'acquirente di buona fede può agire contro il venditore per ottenere la risoluzione del contratto e il risarcimento dei danni eventualmente subiti. In difetto anche di una sola delle predette condizioni potrà invece solo domandare la riduzione del prezzo, salvo sempre il risarcimento dei danni.

Tali disposizioni normative seppur dettate dal legislatore con specifico riferimento al contratto definitivo di vendita sono pienamente applicabili al preliminare, non solo perché non si rinvergono disposizioni contrastanti, ma anche perché la nuova concezione del preliminare come fonte di una obbligazione di dare, e quindi principale strumento di regolamentazione del rapporto giuridico scaturente dalla compravendita di un determinato bene, rafforzando la posizione di autonomia e quindi di rilevanza di tale negozio giuridico nel nostro ordinamento induce a ritenere una sostanziale equivalenza di tutela giuridica riconosciuta ai contraenti sia per la stipula del preliminare che per quella del definitivo.

### **La natura giuridica del contratto preliminare secondo la giurisprudenza**

Così come la dottrina anche la giurisprudenza tradizionale qualifica il contratto preliminare come mero pactum de contrahendo, fonte di una mera obbligazione di fare, cioè di prestare il consenso alla stipula del definitivo. Non sono mancate però soprattutto negli ultimi anni pronunce della giurisprudenza di legittimità favorevoli alla teoria rivoluzionaria e cioè quella già menzionata del preliminare come fonte primaria dei diritti e degli obblighi delle parti e quindi di un'obbligazione di dare. Ciò era già stato affermato timidamente da remota giurisprudenza della Suprema Corte, ma successivamente è stato ribadito anche dalle Sezioni Unite della Cassazione con approfondite argomentazioni motivazionali.

### **Efficacia del preliminare di vendita stipulato da uno dei coniugi in regime di comunione legale senza il consenso dell'altro**

In una recentissima decisione i giudici della seconda sezione civile della Suprema Corte di Cassazione hanno ribadito il principio più volte scolpito dalle Sezioni Unite e quindi ormai granitico secondo cui la promessa di vendita di un bene in comunione è generalmente considerata dalle parti attinenti al bene medesimo come un unicum inscindibile e non come somma delle singole quote che fanno capo a ciascuno dei comproprietari.

Conseguentemente, costoro costituiscono un'unica parte complessa e le loro dichiarazioni di voler vendere si fondono in un'unica volontà negoziale. Se una di tali dichiarazioni manca allora non si forma la volontà di una delle parti del contratto preliminare ed è esclusa la possibilità per il promissario acquirente di ottenere la sentenza costitutiva di cui all'art. 2932 c.c. nei confronti del solo comproprietario promittente. Sulla base dell'esposto principio di diritto il Supremo Collegio ha riformato la sentenza impugnata e aderito alla decisione del giudice di prime cure che aveva espressamente dichiarato nullo il contratto preliminare di vendita sottoscritto da uno solo dei coniugi in regime di comunione legale senza il consenso dall'altro. In tale ipotesi il promittente venditore è tenuto a restituire la caparra confirmatoria versata dal promissario acquirente. Il principio dell'unicum inscindibile della volontà negoziale dei coniugi sembra però non incidere solo sulla posizione del promissario acquirente escludendone il diritto di agire ex art. 2932 c.c., bensì anche sull'efficacia del preliminare tra i coniugi, quello promittente e quello pretermesso o non consenziente, in quanto l'affermazione, seppure implicita, della nullità del preliminare per mancanza di accordo (con conseguente improduttività di effetti tra le parti) ha l'effetto di minare il principio dell'efficacia provvisoria (fino alla proposizione dell'azione di annullamento) del preliminare fra i coniugi in comunione legale, confermato sia dalla dottrina, che lo ha definito jus receptum, che dalla giurisprudenza.

### **Preliminare stipulato da uno solo dei comproprietari nella comunione ordinaria: esperibilità dell'azione ex art. 2932 c.c.**

La giurisprudenza di legittimità, con orientamento consolidato, ritiene che solo se il contratto preliminare sia stato predisposto in modo tale da far risultare la volontà di scomposizione in più contratti preliminari, in base ai quali ognuno dei com-

## COMPRAVENDITA

proprietari si impegna esclusivamente a vendere la propria quota al promissario acquirente, sarà esperibile l'azione ex art. 2932 c.c., in quanto si esegue un preliminare completo e non una parte di preliminare. In dottrina però tale orientamento è stato criticato sul presupposto che tale soluzione esporrebbe troppo facilmente il promissario acquirente al malizioso ostruzionismo delle controparti promittenti.

La giurisprudenza di merito (Corte d'Appello Palermo, Sez. II civ., 19 ottobre 2011, n. 1302) si è invece attestata su una posizione differente, chiarendo che non può farsi luogo ad alcuna pronuncia costitutiva, attivando lo strumento giuridico dell'art. 2932 c.c., in ipotesi di promessa alienazione di un bene immobile parzialmente altrui, con preliminare di vendita concluso da uno solo soltanto dei comproprietari pro indiviso, poiché deve escludersi la facoltà del promissario acquirente di richiedere il trasferimento coattivo, limitatamente alla quota appartenente allo stipulante. In particolare, per la stessa corte territoriale, non è consentito, in via giudiziale, costituire un rapporto giuridico differente da quello voluto dalle parti con il preliminare, in quanto con l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto (in ogni caso ammessa solo qualora possibile) verrebbe di fatto a sostituirsi a una volontà contrattuale avente a oggetto una vendita interamente traslativa, una pronuncia che la consideri in parte traslativa, in parte obbligatoria, con evidente diversità rispetto al contenuto precettivo fissato nel contratto preliminare. In ogni caso, l'ostacolo alla pronuncia ai sensi dell'art. 2932 c.c. non viene meno neppure in presenza dell'adesione al trasferimento del comproprietario non intervenuto al preliminare di compravendita, poiché anche in tale ipotesi la situazione che verrebbe a realizzarsi non sarebbe certamente identica a quella a suo tempo prevista nel contratto preliminare. Né l'intervento dell'organo giudiziario può, conclude la Corte d'Appello, «esorbitando dai limiti delle intese negoziali, essere diretto, come nella specie preteso dall'appellante, ad attivare il trasferimento dell'intero immobile, dovendosi ravvisare in quelle intese, aventi ad oggetto la parte indivisa non di spettanza del promittente venditore, una promessa di vendita di cosa altrui». Il supremo collegio di legittimità (Corte di Cassazione, Sezione II Civile, Ordinanza 29 luglio 2019, n. 20439), più recentemente, ha affermato che per l'esecuzione in forma specifica, a norma dell'art. 2932 c.c., di un preliminare di vendita di un bene immobile rientrante nella comunione legale dei coniugi, non è

necessaria la sottoscrizione di entrambi i promittenti venditori, ma è sufficiente il consenso del coniuge non stipulante, traducendosi la mancanza di detto consenso in un vizio di annullabilità, da far valere, ai sensi dell'art. 184 c.c., nel rispetto del principio generale della buona fede e dell'affidamento, entro il termine di un anno, decorrente dalla conoscenza dell'atto o dalla trascrizione. Parimenti, in tema di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., di contratto preliminare stipulato da promittente venditore sposato in regime di comunione legale dei beni, senza il consenso dell'altro coniuge, quest'ultimo deve considerarsi litisconsorte necessario nel relativo giudizio, essendo egli comproprietario per l'intero della cosa, con la conseguenza che, qualora in appello non siano state rilevate, anche di ufficio, la mancata integrazione del contraddittorio nei confronti del detto coniuge pretermesso e, quindi, la nullità del processo svoltosi, la decisione emessa va cassata con rinvio al giudice di primo grado ai sensi dell'art. 383, comma 3, c.p.c. (Corte di Cassazione, Sezione II Civile, Sentenza 21 marzo 2019, n. 8040).

### **Preliminare di preliminare concluso da uno solo dei comproprietari anche in nome e per conto degli altri**

Peculiare, seppur non infrequente, è la casistica afferente al preliminare di preliminare di immobile in comunione. Nel 2019 ha avuto occasione di pronunciarsi in proposito la Corte di Cassazione (Sezione III Civile, Ordinanza, 8 marzo 2019, n. 6727), chiarendo che in ipotesi di stipulazione di un contratto preliminare di preliminare, avente ad oggetto la vendita di un bene in comunione "pro indiviso", sussistono i presupposti dell'obbligazione solidale passiva, cosicché la domanda di risarcimento del danno per inadempimento può essere proposta dal promissario acquirente nei confronti anche di uno solo dei comproprietari, non ricorrendo un'ipotesi di litisconsorzio necessario. Nella fattispecie analizzata, il collegio di legittimità ha confermato la sentenza che aveva escluso la sussistenza del litisconsorzio necessario con riferimento alla domanda risarcitoria proposta dai promissari acquirenti nei confronti di uno solo dei comproprietari dell'immobile, il quale aveva concluso il relativo contratto preliminare di preliminare sia in proprio, sia quale rappresentante degli altri comproprietari, in forza di procura speciale, da questi ultimi ricevuta.

### **La garanzia per evizione**

In merito alla garanzia per evizione del bene pro-

## COMPRAVENDITA

messo in vendita, non esistono norme specifiche che la disciplinano. L'orientamento giurisprudenziale maggioritario ritiene applicabile, in via analogica, all'istituto de quo, la disposizione contenuta all'art. 1481 c.c., ai sensi della quale l'acquirente risulta legittimato a sospendere il pagamento del corrispettivo quando ha ragione di temere che la res, ovvero una parte di essa, possa essere rivendicata da altri soggetti, terzi rispetto al vincolo negoziale. Nelle ipotesi in cui, in relazione alla res promessa in vendita, sussista il pericolo attuale e concreto di evizione, per detto indirizzo ermeneutico, il promittente acquirente gode della facoltà di rifiutarsi di concludere il contratto definitivo, finquando non venga eliminato siffatto pericolo. La II Sezione civile della Corte di Cassazione, in occasione della sentenza 22 febbraio 2016, n. 3390, ha ulteriormente chiarito che la spiegata facoltà, di opporre il rifiuto all'obbligo di concludere il definitivo, deve risultare sia "concreto" che "attuale", sicché non ricorre, di per sé, in ipotesi di fallimento del dante causa del promissario venditore, per l'eventualità, solo astratta, che venga proposta un'azione revocatoria. La stessa sezione, nella sentenza 18 novembre 2011, n. 24340, aveva già riconosciuto l'applicabilità dell'art. 1481 c.c., per analogia, al contratto preliminare di compravendita, nella specie ravvisando l'attualità e concretezza del pericolo di evizione nella trascrizione di un atto di citazione col quale si richiedeva, da parte di un terzo, il trasferimento del bene oggetto del preliminare. Si rileva che il descritto orientamento risulta piuttosto risalente: la medesima sezione civile, già in occasione dell'emanazione della sentenza 22 giugno 1994, n. 5979, aveva analizzato la fattispecie relativa al fallimento del dante causa del promissario venditore di un immobile, rilevando che l'astratta possibilità di una conseguente revocatoria fallimentare, non giustifica, di per sé, l'esercizio, da parte del promissario acquirente, della facoltà di sospendere, ai sensi dell'art. 1481 c.c., l'esecuzione della propria prestazione, trattandosi di facoltà che, sebbene concessa anche in presenza di pretese del terzo sull'oggetto del contratto, presuppone non il mero timore delle medesime, bensì che risulti concretamente la volontà del terzo di promuovere azioni volte ad ottenere il riconoscimento dei suoi asseriti diritti sul bene. Nella stessa occasione venne precisato che la sospensione non deve essere contraria al canone di buona fede, ricorrendo tale condizione quando il pericolo delle spiegate azioni si connota per serietà e concretezza, in modo da escludere la presenza di un pretesto dell'obligato per rifiutare l'adempimento dovuto.

### **L'accettazione del terzo nominato può essere contenuta nell'atto di citazione**

In virtù dei principi di libertà e strumentalità della forma, rispetto allo scopo dell'atto, in presenza di un preliminare di compravendita per persona da nominare (art. 1401 c.c.) il subingresso del terzo postula che all'altro contraente, oltre alla comunicazione scritta dello stipulante di designazione del terzo in capo al quale deve concludersi il contratto (*electio amici*), pervenga pure, ove difetti una pregressa procura rilasciata dal designato, l'accettazione del terzo nominato. Quest'ultima, peraltro, può anche essere contenuta nell'atto di citazione che il terzo stesso, da solo ovvero congiuntamente allo stipulante, abbia notificato all'altro contraente per l'esecuzione in forma specifica del contratto. La Sezione III della Corte di Cassazione, con tale principio espresso nell'ordinanza 24 aprile 2023 n. 10850 (si veda, in proposito, "Preliminare di compravendita, in caso di subingresso del terzo all'altro contraente deve essere consegnata sia la designazione che l'accettazione", Mario Finocchiaro, 13 giugno 2023, in NTPlusDiritto) risulta allineata all'orientamento sul tema. In particolare, si evidenzia che nel contratto per persona da nominare la dichiarazione di nomina e l'accettazione del terzo debbono rivestire la stessa forma del contratto, sicché è sufficiente che all'altro contraente pervenga una comunicazione scritta indicante la chiara volontà di designazione del terzo e l'accettazione di quest'ultimo, che può risultare anche dall'atto introduttivo del giudizio promosso dal terzo verso l'altro contraente, senza rilevi l'eventuale non contemporaneità o la ricezione in tempi diversi della nomina del terzo e della relativa accettazione (Cassazione, n. 18490/2014). In senso analogo, in ipotesi di preliminare di compravendita ove il promissario compratore si sia riservato la facoltà di nominare un terzo, in proprio luogo, fino al tempo del rogito, se la *electio amici* non sia intercorsa prima di tale momento, unico soggetto legittimato ad agire per l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto risulta lo stipulante, che può ottenere la pronuncia di trasferimento direttamente a favore del terzo eletto, purché lo abbia nominato nella domanda giudiziale (Cassazione, n. 6612/2012). Sempre in linea col trend rappresentato, nel contratto per persona da nominare la dichiarazione di nomina e l'accettazione del terzo devono rivestire la stessa forma del contratto, tuttavia ciò non va inteso nel senso che debbano necessariamente essere consacrate in una formale dichiarazione diretta all'altro contraente, essendo

## COMPRAVENDITA

sufficiente che a costui pervenga una comunicazione scritta indicante la volontà di designazione del terzo, in capo al quale deve concludersi il contratto, e la sua accettazione. Il contratto per persona da nominare produce quindi l'effetto della sostituzione del nominato all'originario stipulante ex tunc, in via diretta e immediata, verso il terzo, sempre che la dichiarazione di nomina di questo da parte del contraente proceda in tempo utile e nelle debite forme e sia anche trascritta ove tale formalità sia prevista per il contratto cui inerisce. Trascorso invece il termine di tre giorni previsto dalla legge, ovvero quello differente pattuito dalle parti, il rapporto si consolida in capo allo stipulante (Cassazione, sentenza n. 21254/2006). Da ultimo, in tema di subingresso del terzo nel contratto, la Cassazione (n. 10850/23) ha rilevato che il tratto peculiare del contratto per persona da nominare è costituito dal subentrare nel contratto di un terzo - per effetto della nomina e della sua contestuale accettazione - che, prendendo il posto del contraente originario (lo stipulante), acquista i diritti ed assume gli obblighi correlativi nei rapporti con l'altro contraente (promittente) determinando, inoltre, la contemporanea fuoriuscita dal contratto dello stipulante, con effetto retroattivo, per cui il terzo si considera fin dall'origine unica parte contraente contrapposta al promittente ed a questa legata dal rapporto costituito dall'originario stipulante.

### Considerazioni conclusive

L'ipotesi di conclusione di contratto preliminare di compravendita di cosa parzialmente altrui non è rara, e da qui l'insorgenza di procedimenti giudiziari diretti a definire le controversie che ne derivano, con riferimento a beni immobili rientranti o nella comunione legale fra coniugi o nella comu-

nione ordinaria. Attori sono sempre o il coniuge pretermesso o comunque non consenziente che agisce ex art. 184 c.c. per ottenere l'annullamento del contratto, oppure il promissario acquirente per ottenere una sentenza costitutiva del trasferimento della proprietà del bene promesso in vendita, avvalendosi dello strumento dell'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto riconosciuto dall'art. 2932 c.c. Il più recente trend giurisprudenziale (Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Sentenza 9 settembre 2019, n. 22458) in tema di comunione legale, si orienta nel senso che, a seguito della conclusione di un preliminare di compravendita immobiliare in costanza di tale regime da parte del coniuge promissario acquirente, non sussiste per l'altro coniuge alcun diritto di credito, giacché la comunione legale opera tra gli acquisti, cioè gli atti implicanti l'effettivo trasferimento della proprietà della "res" o la costituzione di diritti reali sulla medesima, non quindi i diritti di credito sorti dal contratto concluso da uno dei coniugi, i quali, per la loro stessa natura relativa e personale, non risultano suscettibili di cadere in comunione. Riguardo l'esecuzione in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c. (Corte di Cassazione, Sezione II Civile, Ordinanza 29 luglio 2019, n. 20439) di un preliminare di vendita di un bene immobile rientrante nella comunione legale dei coniugi, non è necessaria la sottoscrizione di entrambi i promittenti venditori, ma è sufficiente il consenso del coniuge non stipulante, traducendosi la mancanza di detto consenso in un vizio di annullabilità, da far valere, ai sensi dell'art. 184 c.c., nel rispetto del principio generale della buona fede e dell'affidamento, entro il termine di un anno, decorrente dalla conoscenza dell'atto o dalla trascrizione.

## LOCAZIONI

# Un altro ok dei giudici alla cedolare quando l'inquilino è una società

Stefano Mazzocchi

Dalla Cgt del Veneto arriva un'altra pronuncia (la sentenza 53/5/2023, presidente Cristofaro e relatore Dainese) che ammette la cedolare secca sugli affitti anche quando l'inquilino è una società.

I giudici ricordano che l'applicazione al contratto di locazione del regime della cedolare secca sostitutiva di Irpef e addizionali (nonché delle imposte di registro e di bollo) è subordinata al verificarsi di due requisiti:

1) il primo, soggettivo, richiede che vi sia una persona fisica non esercente attività imprenditoriale, titolare del diritto reale sul cespite oggetto del contratto di locazione;

2) il secondo, di natura oggettiva, costituito dalla destinazione a uso abitativo dell'immobile locato.

È sulla base di tali principi che la sentenza afferma che – qualora sussistano i due requisiti – il locatore può optare per l'applicazione della cedolare, «nulla rilevando che il conduttore sia una società commerciale».

La pronuncia, in sostanza, trae questa conclusione dall'assunto che il dato letterale e la ratio della normativa (articolo 3, Dlgs 23/2011) circoscrivono l'ambito di applicazione della cedolare secca al verificarsi dei due requisiti in questione. In pratica, stando a quanto riportato dal richiamato articolo 3 istitutivo del regime della cedolare secca, il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione, può essere assoggettato a cedolare secca su scelta del locatore, in presenza dei requisiti di legge. Mentre nella nor-

ma «non si parla di qualifica del conduttore e non vi può essere equiparazione tra locatore e conduttore».

Con ciò, i giudici rigettano la tesi sostenuta dall'agenzia delle Entrate: per il Fisco, in particolare, occorre tenere in considerazione il sesto comma dell'articolo 3 del Dlgs 23/2011, il quale, nel definire l'ambito di operatività del regime della cedolare secca, porrebbe una limitazione soggettiva stabilendo che le relative disposizioni non si applicano «(alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa, o di arti e professioni)» (in tal senso, l'amministrazione finanziaria richiama la propria circolare n. 26/E/2011).

La netta presa di posizione assunta dalla Corte di giustizia tributaria del Veneto non risulta isolata. Ad esempio, la sentenza 257 del 9 agosto 2022 della Ctr dell'Umbria, sottolinea che «la norma non fa alcun riferimento al conduttore, e non poteva essere altrimenti, considerato che trattasi di soggetto non interessato dal favor fiscale e, pertanto, irrilevante ai fini della norma stessa». Ne deriva che «non può avere alcun rilievo la diversa interpretazione dettata dalle Entrate con la circolare n. 26/E del 2011 considerato che tam quam non esset ove in contrasto con la legge».

Sul punto, peraltro, esiste anche giurisprudenza di merito contraria (tra le altre, Ctr Veneto 562/7/2022) e – a fronte della prassi costante delle Entrate – è auspicabile che la questione trovi al più presto un assetto definitivo.

## LOCAZIONI

# Per cedere il contratto di locazione è necessario il consenso del proprietario

Selene Pascasi

L'inquilino, salvo patto contrario, può sublocare l'immobile ma non può cedere il contratto di locazione senza il consenso del proprietario. Ma, tutto ciò che non è stato specificamente regolato dalle parti nel contratto, soggiace alla disciplina generale del Codice civile. E l'articolo 1407, comma 1, del Codice civile prevede che se una parte ha consentito previamente che l'altra sostituisca a sé un terzo nei rapporti contrattuali, la sostituzione è efficace nei suoi confronti a seguito di notifica o di accettazione. Efficacia che "segna" anche il momento in cui il cedente è liberato dalle proprie obbligazioni verso il ceduto. Lo sottolinea il Tribunale di Termini Imerese con sentenza 447 del 13 aprile 2023.

## I fatti di causa

Ad aprire il caso è la proprietaria di un grande terreno, concesso in locazione ad una società al fine di installarvi un impianto di telecomunicazioni. Da tempo, però, la ditta non le aveva più pagato i canoni convenuti e, sollecitata sul punto, le comunicava che il contratto di locazione era stato ceduto ad un'altra società che avrebbe provveduto ai versamenti. Quest'ultima, tuttavia, faceva presente di essere sì subentrata nel contratto ma che il rapporto doveva dirsi anticipatamente risolto per recesso della cessionaria. Nulla, comunque, le era dovuto perché l'impianto era stato dismesso.

La signora, all'oscuro della vicenda, eccepisce l'inefficacia della cessione nei suoi confronti, e la sua nullità giacché effettuata in favore di un soggetto privo della qualifica di operatore di comunicazioni, come da contratto di cessione. La manovra svolta alle sue spalle, poi, violava

il principio di buona fede. Di qui, la richiesta di declaratoria di nullità sia della cessione che del suo recesso anticipato, con conseguente validità ed efficacia della locazione e obbligo per le società, in solido tra loro, di corrisponderle i canoni maturati e l'indennità di occupazione fino alla data del rilascio. Pretese bocciate.

## Gli effetti della cessione del contratto

Circa l'inefficacia del recesso anticipato dal contratto di locazione, trattandosi di scelta mai portata a legale conoscenza della donna, l'esito positivo dell'intervenuta mediazione la rendeva ininfluente. In ogni caso, l'assunto era infondato poiché, a seguito della cessione del contratto di locazione ad altra società, questa aveva trasmesso comunicazione di recesso anticipato alla locatrice. Ciò, a nulla rilevando che la raccomandata fosse tornata al mittente per compiuta giacenza, fatto che la equipara ad un recapito. Quanto alla nullità della cessione per violazione del contratto, la subentrata era in realtà iscritta al Registro degli operatori della Comunicazione, per cui ne era legittimata. Non c'era, invece, solidarietà con il cessionario, laddove per previsione degli articoli 1594 e 1406 e successivi del Codice civile, il conduttore può, salvo patto contrario, sublocare il bene ma non cedere il contratto senza il consenso del locatore. E, per quanto non disposto, vige la disciplina generale: se una parte ha consentito preventivamente che l'altra sostituisca a sé un terzo nei rapporti derivanti dal contratto, la sostituzione è efficace nei suoi confronti dal momento in cui le sia notificata, e per notifica si intende una comunicazione idonea a raggiungere lo scopo.

## LOCAZIONI

### Conclusioni

Ebbene, nella fattispecie, la stessa clausola sottoscritta dal locatore ceduto – ossia di autorizzazione preventiva alla cessione del contratto – prevedeva che il cessionario avrebbe assunto tutte le obbligazioni del contratto, senza specificare di solidarietà con il futuro cedente. L'originaria conduttrice, allora, era libera da ogni obbligazione. Ecco che, sopraggiunta anche la conciliazione in sede mediativa, il Tribunale di Termini Imerese rigetta tutte le pretese dell'attrice.

## LOCAZIONI

# Continua la corsa degli affitti in Italia

Evelina Marchesini

*Secondo Tecnocasa i canoni crescono di oltre il 4% nelle città, ma per Idealista si arriva ad aumenti medi del 10% su base annuale*



Che siano buone o cattive notizie dipende dal punto di vista dell'osservatore. Di certo l'aumento dei canoni di affitto in Italia a cui si sta assistendo da mesi è un punto a favore dei rendimenti per i proprietari ma di sicuro non per gli inquilini. Cosa sta succedendo sul mercato?

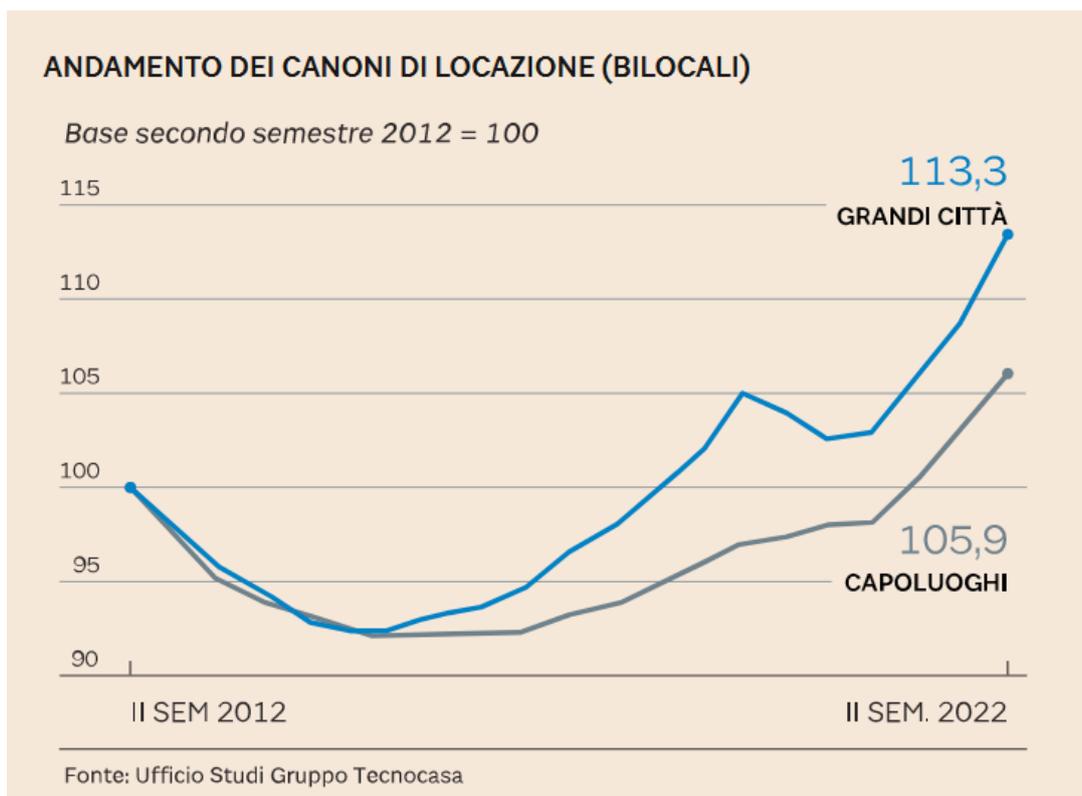
## Il mercato

La risposta è semplice: gli affitti aumentano in modo inesorabile. «Il mercato delle locazioni, nella seconda parte del 2022, mette in luce un aumento dei canoni di locazione del 3,9% per i monolocali, del 4,2% per i bilocali e del 4,0% per

i trilocali – spiegano da Tecnocasa, che ha appena rilasciato un report sul tema -. Continua quindi la ripresa dei valori iniziata nel secondo semestre del 2015, fermata dalla pandemia nel 2020, e ripresa a ritmo serrato a partire dal 2021».

L'aumento, secondo Tecnocasa, è particolarmente evidente per le grandi città, dove dal secondo semestre 2012 i canoni di affitto sono saliti in media del 13,3%, più contenuti invece nella media dei capoluoghi di provincia, con un incremento, rispetto alla stessa data, del 5,9 per cento.

## LOCAZIONI



«La domanda di immobili in affitto cresce in seguito al rientro in presenza dei lavoratori fuori sede e degli studenti e all'aumentata richiesta di chi non riesce ad acquistare a causa dei tassi di interesse più elevati – spiegano dall'Ufficio studi di Tecnocasa -. A questo si unisce un'offerta in diminuzione anche in seguito alla decisione di tanti proprietari di rivolgersi al mercato degli affitti brevi per avere un ritorno economico più importante oltre alla possibilità di rientrare in possesso dell'immobile per esigenze personali».

### Città che vai, aumento che trovi

La geografia degli aumenti è a macchia di leopardo. Sul fronte dei monolocali, secondo Tecnocasa, gli incrementi maggiori si trovano a Bologna (+6,2% in un anno), a Bari (+6,3%), a Milano (+6,4%), mentre le città più stabili sono Genova (+1,2%) e Verona (+2,2 per cento). Se passiamo ai trilocali la situazione cambia un po'. Milano vede incrementi del 6,5%, Bari del 5,3%, Palermo del 5,2% e Torino del 4,8%, mentre Genova effettivamente resta stabile al +1,1%.

### Le motivazioni

Il 63% di chi ha preso casa in affitto, in questa seconda parte del 2022, lo ha fatto per scelta abitativa, a seguire i lavoratori fuori sede con il

25,8%, in aumento del 2,1% rispetto allo stesso periodo del precedente anno e infine l'11,2% di studenti universitari.

«Anche in questo semestre si segnalano casi di persone che non riescono ad accedere al mercato del credito, primi fra tutti i giovani e i monoreddito – sottolineano da Tecnocasa -. Trend che potrebbe crescere ancora alla luce dell'aumento dei tassi di interesse. Sono soprattutto giovani tra 18 e 34 anni a scegliere l'affitto, il 47,3%. Quanto allo stato civile il 47,2% degli inquilini è rappresentato da single, la maggioranza sono famiglie».

### Il bilocale, il più ricercato

Le tipologie più affittate sono il bilocale con il 38% e il trilocale con il 32,2%. La metropoli dove si è registrata la crescita più elevata dei canoni di locazione è Milano: +6,4% l'aumento dei canoni dei monolocali, +6,8% quello dei bilocali, +6,5% quello dei trilocali. A livello di contratti di locazione si nota un aumento del ricorso ai contratti a canone transitorio (passati da 27,1% a 28,6%) e a canone concordato (da 28,5% a 29,1%).

### I costi

Quanto costa affittare, in media, un bilocale nelle città? Secondo Tecnocasa guida la classifica Milano, dove per un appartamento di due locali si spendono in media 1.040 euro al mese.

## LOCAZIONI

Segue la Capitale, con 770 euro al mese, e Bologna (città di studenti) con 700 euro. Per il trilocale le spese salgono rispettivamente a 1.410 euro mensili, 960 euro per Roma e 840 euro per Bologna.

### Incrementi del 10%

Ancora più drastica la situazione misurata da Idealista. Il mese di aprile 2023 si è chiuso all'insegna di un robusto aumento dei canoni di locazione del 3,1%, attestandosi a 12,5 euro al mq, secondo l'ultimo report dei prezzi degli affitti pubblicato da Idealista, portale immobiliare leader per sviluppo tecnologico in Italia. La variazione su base annuale segna un incremento del 10,1%. Il dato di aprile fa registrare il massimo storico raggiunto dal prezzo dell'affitto in Italia da quando idealista ha iniziato le sue rilevazioni statistiche (2012).

### La situazione per Regioni

«Prevalenza di regioni con andamento positivo, 15 questo mese contro 5 in terreno negativo», fanno sapere da Idealista. I maggiori aumenti si registrano in Calabria (9,4%), Marche (7,4%) e Liguria (5,1%). Rialzi superiori alla media nazionale del 3,1% in altre 4 aree: Valle d'Aosta (4,1%), Lazio (3,6%), Sardegna e Puglia (entrambe su del 3,3%). Aumenti in altre otto regioni compresi tra il 2,4% della Toscana e lo 0,5% della Sicilia. Sul fronte dei ribassi, i maggiori spettano a Trentino-Alto Adige (-3%), Molise (-1,4%) e Basilicata (-1,3%). Giù anche Friuli-Venezia-Giulia (-0,9%) e Umbria (-0,1 per cento).

Per quanto riguarda i prezzi, la Valle d'Aosta è la regione più cara dello stivale con i suoi 18,2 euro al mq seguita da Toscana (16,8 euro/mq) e Lombardia (16,6 euro/mq). Prezzi di richiesta superiori alla media italiana di 12,5 euro mensili anche in Emilia-Romagna (15,4 euro/mq), Trentino-Alto Adige (14,1 euro/mq) e Lazio (12,8 euro/mq). Nelle altre regioni prezzi che vanno dagli 11,6 euro della Liguria a scendere sino ai 6 euro mensili del Molise, la regione più economica per gli affittuari italiani.

### Crotone in pole position

I mercati provinciali continuano a segnare aumenti piuttosto diffusi in 73 province italiane su

104, e a registrare oscillazioni dei prezzi molto ampie, come dimostrano i rimbalzi di Crotone (28%), Latina (13,4%) e Macerata (12,1%), Grosseto (12%) e Pesar-Urbino (11,8%), sempre secondo Idealista. I mercati provinciali intorno ai maggiori centri urbani italiani sono trainati da Bologna (5,9%), che precede, Roma (2,8%), Torino (2,1%), Napoli e Milano (entrambe su dell'1,1%). I maggiori cali, invece, si concentrano a Terni (-5,9%), Udine (-4,5%) e Piacenza (-4,3%). Lucca (28,7 euro/mq) è la provincia italiana più cara per gli affittuari.

La seguono Ravenna (28 euro/mq), Belluno (27,9 euro/mq) e Grosseto (23,9 euro/mq). Richieste superiori alla media italiana di 12,5 euro mensili in altre 15 province italiane, che vanno dai 20,5 euro di Milano ai 13,4 euro mensili di Roma. In 85 aree provinciali i valori restano inferiori alla media nazionale, compresi tra gli 11,9 euro mensili di Imperia e 4,8 di Enna, la provincia con i canoni di locazione più economici in Italia. Milano sempre al top. Idealista conferma il posizionamento al top di Milano.

«Aumenti si registrano nel 58% dei capoluoghi monitorati, mentre sono 5 le città le cui richieste dei proprietari sono rimaste invariate nell'ultimo mese: Bolzano, Cosenza, Reggio Calabria, Venezia e Livorno», dicono da Idealista. I maggiori rialzi del mese di aprile toccano Pesaro (16%), Massa (14,5%) e Ragusa (9,4 per cento). Altri 15 centri presentano variazioni sopra la media del periodo, compresi tra l'8,1% di Ravenna e il 3,2% di Novara. Per quanto riguarda i principali mercati cittadini italiani, si registrano rialzi forti a Bologna (5,8%) e Bari (4,4%); più stabili Napoli (1,7%) Torino (1,2%), Milano e Roma (in salita dello 0,8%), mentre Firenze (-1%) e Palermo (-2,1%) sono in calo.

I maggiori ribassi del mese riguardano Arezzo (-9,3%), Cesena (-5,6%) e Lecce (-3,9 per cento). Milano (22 euro al metro) si conferma anche ad aprile la città con gli affitti più salati dello stivale, ai massimi da quando l'indicatore di idealista è stato creato (2012). La seguono Firenze (18,3 euro/mq), Bologna (18 euro/mq) e Venezia (16,9 euro/mq). Di contro, le città più economiche per gli affittuari italiani risultano essere Caltanissetta (4,9 euro/mq), Reggio Calabria (5 euro/mq) e Vibo Valentia (5,4 euro/mq).

## CONDOMINIO

# Le responsabilità dell'appaltatore per i lavori in condominio

Nicola Frivoli

## Le responsabilità dell'appaltatore per i lavori in condominio

L'appaltatore nell'esecuzione dell'appalto ha molteplici responsabilità, che ne condizionano anche il proseguo della realizzazione dell'opera appaltata. L'individuazione di vizi comporta l'azione di risoluzione per inadempimento contrattuale e richiesta di risarcimento dei danni da parte del committente. In ambito condominiale, nella maggior parte dei casi, il contratto di appalto afferisce ad opere su edifici inerenti una lunga durata, perciò le responsabilità che ne rinvengono sono molteplici anche causate non solo da un difetto dell'organizzazione dell'impresa, bensì da vizi dipendenti dai materiali, dalle istruzioni fornite dal committente o da altre figure professionali presenti nel rapporto contrattuale. Approfondiamone le caratteristiche.

### Quadro normativo

La responsabilità dell'appaltatore prevista dall'art. 1667 cod. civ. è di natura **contrattuale**, in altri termini, si tratta di un'ipotesi di **inadempimento** contrattuale e l'art. 1667 cod. civ. va visto come una mera applicazione della figura generalmente prevista per tutti i contratti dall'art. 1453 cod. civ., secondo il quale *"nei contratti con prestazioni corrispettive, quando uno dei contraenti inadempienti le sue obbligazioni, l'altro può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto, salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno"*.

La conseguenza pratica è che quando l'appaltatore è responsabile per vizi e/o difformità dell'opera, si applicano (esclusivamente) le re-

gole particolari previste dagli artt. 1667 e 1668 cod. civ., e non quelle generali.

Tuttavia, va precisato che l'ambito di applicazione della normativa speciale di garanzia (art. 1667 cod. civ.) in relazione alla normativa di carattere generale prevista dall'art. 1453 cod. civ., detti articoli sono entrambi applicabili al contratto d'appalto, ricorrendone separatamente i relativi presupposti. Infatti, l'art. 1453 cod. civ. è applicabile quando non ricorrono i presupposti per l'applicazione della normativa speciale prevista dall'art. 1667 cod. civ., con la conseguenza che, nei confronti dell'appaltatore, rimane esperibile l'azione risarcitoria anche indipendentemente da quella di risoluzione del contratto che prevede una forma di responsabilità dell'appaltatore che sorge allorché egli non esegue integralmente l'opera o, se l'ha eseguita, si rifiuta di consegnarla o vi procede con ritardo rispetto al termine di esecuzione pattuito. Va rilevato che l'art. 1667 cod. civ. prevede una particolare regolamentazione, riguardante, per esempio, specifiche ipotesi di decadenza (sessanta giorni per la denuncia), particolari effetti derivanti dalla riconoscibilità o meno dei vizi e/o difformità, la previsione di un rimedio alternativo costituito dall'eliminazione dei detti vizi e/o difformità o dalla riduzione del corrispettivo. L'art. 1453 cod. civ. prevede, invece, una diversa regolamentazione, come, ad esempio, la prescrizione generale quinquennale prevista dall'art. 2947 cod. civ. per ogni azione di risoluzione contrattuale, la rilevanza dell'importanza dell'inadempimento (art. 1455 cod. civ.), la retroattività degli effetti (art. 1458 cod. civ.).

## CONDOMINIO

### Caratteristiche

Dalla natura di **responsabilità contrattuale** e, nello specifico, di responsabilità per **inesatto adempimento** discende la regolamentazione dell'ambito della fattispecie relativamente alla "responsabilità dell'appaltatore".

La posizione largamente dominante sul punto ritiene che, in applicazione dei principi di cui all'art. 1218 cod. civ., la **colpa** dell'appaltatore si presume per il solo fatto della sussistenza dell'inadempimento, vale a dire solo perché nelle opere eseguite dall'appaltatore stesso sono stati riscontrati vizi e/o difformità vedi (App. Palermo 12 giugno 2019; Cass. civ., sent. 12 giugno 2018, n. 15321). Ne consegue che non spetta al committente provare la colpa dell'appaltatore (ma solo l'esistenza del vizio), bensì spetta all'appaltatore provare che tale vizio non è imputabile alla sua cattiva esecuzione, ma ad altra causa.

L'intera suddetta ricostruzione, a ben vedere, si trova perfettamente rappresentata nel testo dell'art. 1218 cod. civ., per il quale *«il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile»*.

Se ne deduce che il committente non va completamente esente da ogni onere, rimanendo in ogni caso tenuto almeno alla prova dell'esistenza dei vizi.

Infatti, dall'acquisita semplice prova della difformità delle opere rispetto alle previsioni contrattuali ed alle prescrizioni della regola dell'arte consegue automaticamente la presunzione di responsabilità dell'appaltatore derivante da inadempimento.

Su quest'ultimo, infatti, grava l'obbligo di assicurare l'immunità dell'opera da qualunque vizio e quindi, per esempio, di usare materiali a tale scopo idonei.

Va da sé che il committente non è tenuto alla prova di aver espressamente pattuito il rispetto delle regole dell'arte, perché tale necessità è implicitamente contenuta tra gli obblighi che gravano sull'appaltatore.

Con riferimento all'utilizzazione dei materiali, pertanto, si afferma che, qualora il committente, deducendo vizi dell'opera, lamenti la scadente qualità dei materiali impiegati, non ha l'onere di provare se e quali materiali fossero stati specificamente convenuti fra le parti per l'impiego nell'esecuzione dell'opera.

### La responsabilità rinveniente da progetto

Nella realizzazione di opere edili e, in particolare, nella costruzione degli edifici, la **presenza di un "progetto"** non solo è usuale, ma corrisponde anche alle vincolanti prescrizioni urbanistiche.

Nelle opere di manutenzione dell'edificio condominiale la presenza del progetto, qualora non sia prevista la realizzazione di nuovi manufatti, va ravvisata generalmente nella redazione del **c.d. "computo metrico"** che, stilato da un tecnico abilitato, contiene sia la descrizione della quantità e della tipologia delle opere richieste dal committente all'appaltatore, sia le specifiche tecniche della loro esecuzione, le quali ultime rivestono grande valenza proprio in ordine alla realizzazione a regola d'arte dei lavori appaltati (Cass. civ., sent. 14 ottobre 2005, n. 19958).

Precisato ciò, va innanzitutto sottolineato che l'appaltatore è personalmente responsabile non solo per i vizi che derivano dall'esecuzione delle opere, ma anche dall'erronea loro progettazione, qualora il progetto sia stato predisposto dalla sua organizzazione.

Nell'opposto caso in cui il progetto sia di provenienza "esterna (fornito, ad esempio, dal committente o dai progettisti dal medesimo incaricati), l'appaltatore non può esimersi da medesima responsabilità qualora venga meno all'onere di effettuare tempestiva denuncia al committente stesso della presenza nell'elaborato (ovvero, nel computo metrico) di errori e/o irregolarità che possano compromettere la corretta esecuzione delle opere.

Fondamentale è il concetto di riconoscibilità, in base al quale deve valutarsi la condotta dell'appaltatore in occasione del controllo del progetto fornitogli.

Affermare che l'appaltatore è tenuto a segnalare i vizi del progetto riconoscibili secondo la normale diligenza porta con sé la conseguenza che, qualora il progetto sia frutto di particolare competenza tecnica, superiore a quella pretesa dall'appaltatore, a quest'ultimo non è richiesto di possedere una medesima competenza e, di conseguenza, non può essere ritenuto responsabile per la mancata segnalazione di quegli errori progettuali rivelabili solo se in possesso di una adeguata specializzazione.

La responsabilità dell'appaltatore, quindi, sussiste sul punto nonostante che il progetto sia di provenienza esterna all'ambito della sua impresa.

## CONDOMINIO

Tutto si fonda, anche in questo caso, sul fatto che l'appaltatore, anche quando sia chiamato a realizzare un progetto altrui, è sempre tenuto a rispettare le regole dell'arte ed è soggetto a responsabilità anche in caso di ingerenza del committente. In tale ottica, si suole affermare sia che l'indagine sulla correttezza del progetto rientra negli obblighi dell'appaltatore, sia che egli, in virtù della posizione di autonomia di cui gode, non è un semplice esecutore degli ordini del committente, ma assume il rischio organizzativo ed economico dell'opera.

Nel caso in cui l'appaltatore sia tenuto a segnalare anomalie progettuali, tale attività vada compiuta direttamente nei confronti del committente, non essendo sufficiente una comunicazione al direttore dei lavori nominato da quest'ultimo atteso che costui, quale ausiliare del committente, ne assume la rappresentanza limitatamente alle sole materie strettamente tecniche. Nel contratto, però, le parti possono ben prevedere che l'appaltatore sia tenuto ad eseguire il progetto predisposto e le istruzioni ricevute senza alcuna possibilità di ingerenza, con conseguente venuta meno della sua responsabilità in ordine ai vizi e difformità delle opere derivanti da errori progettuali.

### Responsabilità solidale col progettista

Nel caso di presenza di errori progettuali, sussiste una **doppia responsabilità** che va attribuita a detti due soggetti, valutando adeguatamente l'esatta quantità di compartecipazione al procurato evento dannoso (cioè al verificarsi di vizi e difformità sulle opere).

Con riferimento ad una tale ipotesi, infatti, viene affermato che, in tema di responsabilità contrattuale e di responsabilità extracontrattuale, se l'unico evento dannoso è imputabile a più persone, è sufficiente, al fine di ritenere la solidarietà di tutte nell'obbligo al risarcimento, che le azioni o le omissioni di ciascuna abbiano concorso in modo efficiente a produrre l'evento, a nulla rilevando che costituiscano distinti e autonomi fatti illeciti o violazioni di norme giuridiche diverse (Cass. civ., sent. 3 settembre 2020, n. 18289 e sent. 6 dicembre 2017, n. 29218).

Pertanto, nel caso di danno risentito dal committente di un'opera per concorrenti inadempimenti del progettista e dell'appaltatore, sussistono tutte le condizioni necessarie perché i predetti soggetti siano corresponsabili in solido, con la conseguenza che il danneggiato può

rivolgersi indifferentemente all'uno o all'altro per il risarcimento dell'intero danno e che il debitore escusso ha regresso verso l'altro corresponsabile per la ripetizione della parte da esso dovuta.

### L'azione di regresso contro il subappaltatore

La fattispecie è regolata dall'art. 1670 cod. civ., in forza del quale *«l'appaltatore, per agire in regresso nei confronti dei subappaltatori, deve, sotto pena di decadenza, comunicare ad essi la denuncia entro sessanta giorni dal ricevimento»*.

La norma si ricollega, com'è evidente, a quanto già illustrato in merito alla responsabilità regolata dagli artt. 1667, 1668 e 1669 cod. civ. e ne costituisce una conseguente applicazione con particolare riferimento alla possibilità che il committente abbia autorizzato un'esecuzione delle opere in totale o parziale subappalto, come previsto dall'art. 1656 cod. civ.

In pratica, il codice civile prevede un obbligo a carico dell'appaltatore identico a quello che grava sul committente a seguito della scoperta di vizi o difformità nelle opere appaltate.

Ne consegue che l'appaltatore sarà tenuto, entro il termine legale di sessanta giorni dal ricevimento delle contestazioni del committente, a comunicare denuncia nei confronti dell'appaltatore nel caso di vizi palesi, rilevati dal committente in sede di consegna delle opere e da quest'ultimo denunciati, oppure nell'ipotesi di vizi occulti rientranti nella previsione dell'art. 1667 cod. civ. oggetto di denuncia da parte del committente, nonché dei vizi gravi rientranti nella previsione dell'art. 1669 cod. civ. oggetto di denuncia da parte del committente.

In applicazione dei medesimi principi regolanti l'ipotesi del cd. *nudus minister*, si ritiene che il subappaltatore non sia responsabile dei vizi o delle difformità nell'esecuzione delle opere, nel caso in cui quest'ultimo sia stato un mero esecutore delle istruzioni dell'appaltatore, senza la possibilità di esercitare l'usuale controllo tecnico.

### Cause di esclusione di responsabilità

Nel caso in cui il committente accetti l'opera sulla quale sia rilevabile, già in tale momento, l'esistenza di vizi palesi, ovvero riconosciuti dallo stesso e faccia ciò omettendo di procedere ad una corrispondente denuncia nei confronti dell'appaltatore, quest'ultimo non potrà essere chiamato a rispondere di tali vizi. Si configura, in

## CONDOMINIO

tal modo, un'ipotesi di esclusione della responsabilità dell'appaltatore derivante dal mancato rispetto dell'onere posto a carico del committente. Occorre precisare che l'accettazione dell'opera è fenomeno ben diverso dalla semplice "presa in consegna": quest'ultima consiste in un atto puramente materiale che si compie mediante la messa a disposizione del bene a favore del committente, mentre la prima esige, al contrario, che il committente esprima (anche per *facta concludentia*) il gradimento delle opere realizzate, con conseguente manifestazione negoziale (Cass. civ., sent. 31 luglio 2017, n. 19019).

Tuttavia, occorre precisare che la responsabilità dell'appaltatore di un'accettazione senza riserve (*rectius*, senza denuncia dei difetti) delle opere affette da vizi palesi. Infatti, tale tipo di accettazione non comporta, a rigore, l'inesistenza del diritto del committente alla garanzia, costituisce soltanto un fatto impeditivo al sorgere della responsabilità dell'appaltatore (Cass. civ., sent. 29 agosto 2018, n. 21327)

Altra esclusione di responsabilità **afferisce il "caso fortuito"**. Secondo i principi generali, in presenza di vizi e difformità sulle opere che dipendano da circostanze di fatto del tutto imprevedibili, l'appaltatore non può essere ritenuto responsabile del difettoso risultato della sua attività.

Si intende "caso fortuito" un evento esterno all'attività dell'appaltatore viene ad incidere sulla confezione dell'opera provocandone un'irregolarità che prescinde completamente dalla perizia e diligenza dell'esecutore, con l'effetto di interrompere il nesso eziologico (causale) tra il comportamento dell'appaltatore e il vizio dell'opera.

Si pensi, giusto per fare un esempio, a materiali da impiegarsi in climi molto freddi che, per congiunture meteorologiche del tutto inaspettate, si trovino a subire condizioni non consone, provocando con ciò un difettoso esito finale.

I vizi dipendenti dai materiali o dalle istruzioni forniti dal committente, è da considerarsi una forma di esclusione di responsabilità dell'appaltatore. Nel caso in cui i materiali siano forniti dal committente, l'appaltatore può essere tenuto indenne da responsabilità per la cattiva esecuzione dell'opera.

Tale ipotesi può configurarsi secondo un triplice aspetto:

a. può accadere che l'appaltatore riceva la materia fornitagli, la valuti e, riscontrandone la sua inadeguatezza, emetta formale contestazione

al committente, il quale, tuttavia, insiste per la sua utilizzazione;

b. è possibile che nel contratto d'appalto sia inserita un'apposita clausola in forza della quale l'appaltatore è obbligato ad utilizzare la materia fornita dal committente senza poter sollevare eccezioni di sorta;

c. può verificarsi che la materia fornita dal committente ed utilizzata dall'appaltatore nell'esecuzione delle opere si riveli, in seguito, causa della presenza di vizi e/o difformità, senza che, però, di tale inadeguatezza della materia il committente abbia potuto avvedersi all'atto della consegna applicando un sufficiente grado di diligenza e competenza. Sul punto, si è affermato che all'appaltatore non è richiesto un controllo della materia fornita dal committente che richieda cognizioni tecniche eccedenti i limiti della diligenza dovuta.

Infine, la responsabilità dell'appaltatore deve essere esclusa anche nel caso in cui i difetti si siano prodotti nonostante l'appaltatore abbia applicato nell'esecuzione dell'opera la diligenza richiesta dalla specifica attività del suo settore ed inevitabili. Anche in questo caso, il comportamento dell'appaltatore ha rispettato un sufficiente grado di diligenza e competenza e la sua organizzazione è stata strutturata al fine di poter coprire tutte le capacità tecniche necessarie alla realizzazione delle opere, sia direttamente, sia con riferimento ad un idoneo vaglio delle istruzioni impartite dall'esterno. Tali vizi possono astrattamente classificarsi in quelli che si verificano normalmente nonostante l'applicazione delle regole dell'arte (e che dipendono da inadeguatezza oggettiva delle soluzioni tecniche) ed in quelli che, nel caso concreto di realizzazione della specifica opera commissionata, l'attuazione di adeguata perizia non è stata in grado di evitare.

### In conclusione

La responsabilità dell'appaltatore, oltre ad essere di natura contrattuale, è caratterizzato dal legame con altre figure che ruotano attorno al contratto di appalto. Ne consegue che il contratto di appalto condominiale richiede una grande attenzione nella sua esecuzione, essendo necessario adottare tutte le "cautele necessarie", al fine di limitare le latenti responsabilità, atteso che vi è un onere della prova "diabolico" in capo alla ditta appaltatrice in quanto deve provare che in vizi contestati non siano a lui imputabili.

## CONDOMINIO

# Anagrafe condominiale e rispetto della privacy

Adriana Nicoletti

Anagrafe condominiale e rispetto della privacy. Il rapporto tra il trattamento dei dati in ambito condominiale e la tutela dei diritti dei condomini alla riservatezza è sempre stato tormentato, investendo interessi che devono coesistere ma che possono essere anche in contrasto tra loro. La questione è stata più volte affrontata dal Garante della privacy che, con successivi provvedimenti, ha delineato le linee guida per la corretta elaborazione dei dati da parte dell'amministratore. La questione è tornata in prima linea con la riforma del condominio, anche per effetto dell'introduzione del registro dell'anagrafe condominiale.

## **Elaborazione dei dati da parte dell'amministratore: un compito delicato**

Il "trattamento dei dati", come previsto dalla normativa contenuta nel Codice della Privacy, rappresenta qualunque operazione o complesso di operazioni, eseguita con o senza l'ausilio di strumenti elettronici, mediante la/le quali si procede alla raccolta, registrazione, organizzazione, elaborazione, conservazione, utilizzo e quant'altro delle notizie che riguardano un determinato soggetto, sia esso persona fisica o giuridica.

Questo insieme sistematico di azioni è utilizzato anche in ambito condominiale e, più specificatamente, forma oggetto del registro dell'anagrafe, il quale rappresenta la somma di tutte le attività attraverso le quali l'amministratore raccoglie ed elabora i dati inerenti: ai soggetti che costituiscono il condominio; agli estremi dei beni immobili di loro proprietà nonché alla posizione contributiva di ciascun partecipante

nei confronti del ente condominiale, in ragione delle quote personali attribuite dalle tabelle millesimali. Operazioni che si estendono anche a tutti quei soggetti (conduttore, usufruttuario, utilizzatori a diverso titolo delle unità immobiliari) i quali, pur non essendo titolari di proprietà immobiliari, interagiscono con il condominio e per legge devono essere sempre identificati e identificabili.

L'amministratore del condominio, pertanto, come soggetto destinatario dell'inedita attribuzione a lui affidata dalla legge 220/2012, per la delicatezza della stessa non può che uniformarsi ai principi di correttezza, pertinenza e sicurezza. Con la naturale conseguenza che il medesimo, pur obbligato a soddisfare le richieste dei condomini in ordine alla conoscenza della situazione dei conti condominiali mettendo a loro disposizione la relativa documentazione (art. 1130, n. 9, cod. civ.), anche se inerente alla posizione debitoria dei singoli, non può sconfinare da tale ambito né da un punto di vista sostanziale né sotto il profilo delle modalità di comunicazione.

È di tutta evidenza, quindi, che non può essere utilizzato un luogo di facile accesso al condominio (ad esempio, l'androne del palazzo) anche da parte di terzi, per esporre nella bacheca comunicazioni dalle quali, in qualsiasi modo, risulti la posizione debitoria di uno o più condomini. La questione è stata oggetto di ripetuti provvedimenti del Garante della privacy (8 luglio 2010; 18 maggio 2006; 12 dicembre 2001) nei quali è stata operata una scissione tra avvisi di carattere generale, utili per una più immediata e snella comunicazione tra condominio e condomini,

## CONDOMINIO

e notizie individualizzate che, contenendo dati strettamente personali, non possono essere messe a conoscenza di terzi estranei.

Non solo. Con un recente provvedimento (Cass., ord. 7 ottobre 2022, n. 29323) è stata affermata la violazione della normativa in materia di privacy relativamente all'apposizione in una bacheca, sempre posta nell'androne dello stabile, di un avviso di convocazione dell'assemblea ove si sarebbe dovuto discutere di una posizione debitoria di un condomino, con l'indicazione del suo nominativo. È stato affermato, a questo proposito, che il D.Lgs. 196/2003, prescrivendo che il trattamento dei dati personali deve avvenire nell'osservanza dei principi di proporzionalità, di pertinenza e di non eccedenza rispetto agli scopi per i quali i dati stessi sono raccolti, non consente che gli spazi condominiali, aperti all'accesso dei terzi estranei rispetto al condominio, possano essere utilizzati per dati che ineriscono personalmente al condomino. Una simile modalità nell'esposizione di tali informazioni, infatti, integra una indebita diffusione di dati personali che possono essere noti, nella forma di inadempimenti verso il condominio, solo ai suoi componenti.

### **Registro dell'anagrafe condominiale: riservatezza dei dati raccolti**

In un quadro così ampio appare più che evidente che la nuova norma introdotta con la riforma del 2012 abbia dato subito adito a perplessità e domande. Infatti, la creazione del registro dell'anagrafe nel quale trascrivere i dati che interessano persone fisiche o giuridiche, che abbiano rapporti esclusivi con il condominio, ha posto il problema di accertare se tale obbligo fosse in contrasto con la tutela della privacy, in considerazione della necessità di garantire, comunque, la riservatezza dei dati raccolti.

Già nel 2006 il Garante della privacy aveva stabilito che ogni operazione di trattamento dei dati dovesse essere effettuata dall'amministratore solo nell'ambito delle attività collegate all'amministrazione dello stabile condominiale. Tale operazione, infatti, si sostanzia nel raccogliere ed inserire nel registro notizie personali ma che sono reperibili anche nei registri catastali, consultabili solo dai proprietari o da loro delegati. Ed in questo ambito la dichiarazione del condomino, la cui mendacità implica una personale responsabilità, ha per oggetto la data dell'acquistamento (con l'indicazione del fo-

glio, del mappale, del subalterno e del numero dei vani del loro appartamento, ma non la rendita catastale, essendo questo solo un dato fiscale). Nessun documento di altro tipo deve essere allegato a questa comunicazione, mentre in caso di falsa dichiarazione sui dati si applica l'art. 483 cod. pen. (falso ideologico del privato in atto pubblico), svolgendo l'amministratore un'attività di ufficio privato non equiparabile a quella del pubblico ufficiale (Cass., Sez. Unite, sent. 8 aprile 2008, n. 9148). Se, poi, il condominio può provare di avere subito un danno derivante dalle false dichiarazioni del condomino, questi può essere multato con una sanzione civile come previsto dall'art. 4, comma 4, lett. a), D.Lgs. 7/2016.

Un ulteriore segnale di allarme era stato individuato nella previsione contenuta nell'art. 63, ultimo comma, disp.att. c.c. e relativa alla trasmissione all'amministratore di copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto. Un adempimento che pone fine all'obbligo della solidarietà, tra cedente e cessionario, nei confronti delle obbligazioni condominiali. Tale dubbio trovava giustificazione nel fatto che un atto di cessione (sia esso rogito notarile che, ad esempio, atto di donazione) può avere anche contenuti strettamente personali e, quindi, dati sensibili e non sempre necessariamente utili per lo scopo sotteso alla normativa.

Premesso che la norma non stabilisce in quali forme e con quali modalità tale comunicazione debba avvenire, è plausibile ritenere che la scelta del *modus operandi* sia libera, ma sempre attenta a non violare il diritto alla riservatezza.

Nel vuoto legislativo è intervenuto il Garante della privacy che ha fornito alcuni chiarimenti. Infatti, con provvedimento in data 19 febbraio 2015, nel quale era stata richiamato un precedente dello stesso organismo (n. 387 del 23 aprile 2014), il Garante aveva affermato che è *"da escludere la sussistenza, in capo ai condomini, dello specifico obbligo di allegare atti o copia di essi a riprova delle dichiarazioni rese"*. Con ciò censurando il comportamento dell'amministratore che si sia attivato autonomamente al fine di reperire tale atto presso i registri immobiliari. E', peraltro, plausibile ritenere che il Garante, nell'assumere tale posizione, abbia considerato che, mentre per i dati specifici da inserire nel registro dell'anagrafe l'amministratore può attivarsi personalmente ove gli stessi non siano stati comunicati direttamente dai condomini,

## CONDOMINIO

nel caso previsto dall'art. 63 cit. tale possibilità non è prevista.

La questione si è definitivamente risolta affinché sempre il Garante, in completa sintonia con quanto affermato in uno studio del Consiglio Nazionale del Notariato, è arrivato alla determinazione (newsletter 30 ottobre 2017, n. 434) di ritenere sufficiente, ai fini di legge, comunicare l'avvenuto trasferimento del diritto anche tramite una dichiarazione di avvenuta stipula rilasciata dal notaio rogante, che rappresenta una valida alternativa alla trasmissione della copia dell'atto, ma a condizione che questa sia *"provista di tutte le indicazioni utili all'amministratore ai fini del registro dell'anagrafe condominiale"* (nota del CNN del 19 maggio 2017).

### **Anche i dati sulla sicurezza entrano nel registro**

L'ultimo argomento che è previsto come ulteriore contenuto del registro dell'anagrafe è costituito dall'inserimento di tutti i dati relativi alle condizioni di sicurezza "delle parti comuni dell'edificio". La versione originale dell'art. 1130, n. 6), cod. civ., non contenendo tale precisazione, aveva sollevato una serie di dubbi in relazione alla individuazione del campo di applicazione della norma, che si temeva potesse includere anche le parti esclusive. Se così fosse stato è evidente che sarebbero potute venire allo scoperto tutte le violazioni dei proprietari rispetto alla legislazione di settore. E questo si era voluto evitare.

Il legislatore, quindi, ha prontamente modificato la disposizione nella attuale formulazione (art. 1, comma 9, lett. c), D.L. 145/2013 convertito nella legge 9/2014), limitando i poteri dell'amministratore alla raccolta dei dati inerenti allo stato dell'edificio inteso nella sua complessità

strutturale, ed impiantistica.

La innegabile genericità fisiologica della norma non esonera all'amministratore dal compito di valutare e di saper individuare i dati da inserire nel registro dell'anagrafe, che sono ricavabili dalla documentazione in suo possesso e che registrano la puntuale effettuazione di tutte le attività periodiche richieste per garantire la sicurezza dello stabile (a solo titolo esemplificativo:

- i dati relativi alla conformità degli impianti condominiali alle norme antincendi; le notizie concernenti gli interventi effettuati per eliminare l'amianto presente nell'edificio;
- i dati che riguardano la sicurezza degli impianti elettrici, nel senso più ampio;
- i dati che riguardano la professionalità del personale dei soggetti impegnati nel condominio anche se, in prima battuta, sono le stesse ditte a dover certificare la regolarità dei propri dipendenti, e così via).

Non ci si può esimere, tuttavia, dall'osservare che la collocazione dell'argomento, nell'ambito dell'art. 1136, n. 6, cod. civ., delle condizioni di sicurezza dell'edificio, i cui rispettivi dati assumono una importanza fondamentale nel contesto condominiale, possa dare l'impressione che il tema rappresenti quasi un *quid pluris* da registrare. Questo potrebbe indurre gli amministratori a procedere con una certa superficialità, per cui sarebbe stato opportuno introdurre uno specifico registro delle condizioni di sicurezza avente ad oggetto le parti comuni dell'edificio contenente un elenco anche se non esaustivo, dei dati da inserire in modo da non demandare all'amministratore uno spazio discrezionale troppo ampio nell'ambito del quale operare.

## CONDOMINIO

# Il bed and breakfast in condominio: normative, regole e obblighi

Marco Panzarella e Matteo Rezzonico

*Per aprire l'attività nell'alloggio non è necessario il parere dell'assemblea. Ma va verificata anche la destinazione d'uso dell'immobile*

**Sono il proprietario di un appartamento che fa parte di un condominio e vorrei affittare tre camere con servizio di bed and breakfast. Per avviare l'attività è necessario che l'assemblea sia d'accordo o posso procedere senza alcun permesso?**

Il proprietario di un appartamento – ma anche il conduttore, a patto che il contratto d'affitto lo preveda – può destinare l'intero alloggio o soltanto alcune stanze all'attività di bed e breakfast, senza il preventivo consenso dell'assemblea di condominio. Prima, però, è necessario compiere alcune verifiche essenziali, a cominciare dall'accertamento della destinazione d'uso del bene: solo se quest'ultima è abitativa si può procedere alla locazione; in un immobile con destinazione d'uso ufficio, quindi, non sarà possibile avviare l'attività di b&b.

Sul punto, la Corte di Cassazione (sentenza 24707 del 20 novembre 2014), ha osservato che l'utilizzo della propria abitazione come b&b non determina una modificazione della destinazione d'uso dell'immobile, anzi «la destinazione a civile abitazione costituisce il presupposto per l'utilizzazione di una unità abitativa ai fini dell'attività di bed and breakfast». La seconda verifica consiste nell'accertare che il regolamento condominiale contrattuale – il documento firmato da tutti i condòmini proprietari al momento dell'acquisto delle singole unità immobiliari (sempre che ne esista uno) - non vieti in modo chiaro ed esplicito il b&b. Se così fosse, per procedere il proprietario dell'appartamento ogget-

to della locazione dovrà ottenere una modifica del testo del regolamento, che necessita del voto unanime dei condòmini.

La Cassazione (sentenza 21562 del 7 ottobre 2020) ha chiarito che qualora il regolamento vieti le attività commerciali all'interno dello stabile, non sarà possibile avviare l'attività di b&b, in quanto «(...) pur differenziandosi da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni, presenta natura a quest'ultima analoga, comportando, non diversamente da un albergo, un'attività imprenditoriale, un'azienda ed il contatto diretto con il pubblico».

In assenza di espliciti divieti, è possibile avviare l'iter per l'apertura, recandosi all'ufficio regionale competente e richiedendo la normativa aggiornata. Il b&b è un'attività lavorativa a conduzione familiare e a carattere saltuario, disciplinata da normative regionali e provinciali. Negli anni ciascun territorio ha previsto norme differenti (ad esempio, riguardo al numero massimo di camere e ospiti) ma solitamente per procedere è necessario presentare la Scia (Segnalazione certificata di inizio attività) allo Sportello unico delle Attività produttive del Comune in cui si trova l'immobile, allegando una serie di documenti fra cui la planimetria dell'immobile, il contratto di proprietà e l'assicurazione di responsabilità civile, che tutela gli ospiti e gli oggetti di loro proprietà.

Chi gestisce un b&b deve pulire quotidianamente camere, bagni e spazi comuni, mentre la biancheria va sostituita almeno tre volte alla

## CONDOMINIO

settimana e comunque ogni volta che arrivano nuovi ospiti. Nella maggior parte dei casi non è possibile offrire un servizio di cucina (l'ospite può tuttavia avere a disposizione una macchinetta del caffè). Per la colazione, di norma inclusa nel prezzo, è possibile somministrare prodotti confezionati anche se negli ultimi anni i regolamenti territoriali hanno "aperto" ai prodotti freschi, preferibilmente di provenienza locale. Il b&b in condominio deve tassativamente chiudere un determinato numero di giorni all'anno, anche non consecutivi, con le regole che anche in questo caso cambiano da territorio a territorio. Per quanto concerne, invece, le tariffe, ciascun proprietario può scegliere liberamente che prezzi applicare, avendo cura di esporli all'interno della struttura.

Norme a geometria variabile per numero di camere e spazi

### **Qual è il numero massimo di camere e ospiti consentito?**

Le regole sul b&b in condominio variano da regione a regione, così come il numero massimo delle stanze e delle persone che possono accedervi. Vi sono poi casi particolari come il Lazio, dove il titolare dell'attività deve risiedere nell'appartamento oggetto della locazione o comunque esservi domiciliato durante il periodo d'apertura della struttura. Nella provincia di Bolzano, ad esempio, è possibile affittare fino a 8 camere, mentre in Emilia Romagna, Veneto, Valle d'Aosta, Sardegna, Piemonte, Molise e Lazio al massimo 3 camere. Altrettanto vario è il numero massimo di ospiti consentiti: si va dai 6 di Valle d'Aosta, Piemonte, Molise ed Emilia Romagna (in questo caso si può aggiungere un altro letto, ma solo per ospiti con età inferiore ai 12 anni), ai 20 della Sicilia. In media, le camere devono avere una dimensione compresa tra gli 8 e i 14 metri quadrati. L'accesso alle stanze da letto deve essere diretto e almeno uno dei bagni – dotati di wc, lavabo, vasca o doccia, specchio e presa di corrente – è riservato esclusivamente agli ospiti. Gli spazi oggetto della locazione devono essere in possesso dei requisiti edilizi, urbanistici e igienico-sanitari previsti dal regolamento comunale, mentre gli impianti dell'appartamento – ad esempio quello elettrico o di riscaldamento (la caldaia) – necessitano delle certificazioni di legge, con il proprietario che deve compiere le verifiche periodiche.

### **Dall'avvio dell'attività nessun aumento per le spese comuni**

### **L'avvio di un b&b determina un aumento delle spese comuni?**

La giurisprudenza ha chiarito che l'avvio di un b&b non determina alcun aumento di spesa per il condomino proprietario, che continua a contribuire in base al criterio fissato dall'articolo 1123 del Codice civile, vale a dire in misura proporzionale al valore della proprietà espresso in millesimi o altro criterio previsto dal regolamento. Il Tribunale di Catania (sentenza 3179 del 9 ottobre 2020) ha spiegato che «(...) la maggiorazione degli oneri non trova nella presenza dei clienti una valida giustificazione. Il criterio di ripartizione, quindi, non può essere alterato per via dell'esercizio dell'attività di b&b, ma resta quello di un normale appartamento adibito a uso residenziale, come tutti gli altri».

### **In caso di rumori molesti ne risponde il proprietario**

### **Cosa succede se gli ospiti creano disagi agli altri condòmini?**

Occorre fare attenzione ai rumori molesti, con il proprietario dei locali che potrebbe essere condannato dal giudice a pagare un risarcimento ai condòmini che hanno intentato causa. I rumori sono considerati molesti quando superino una soglia massima di tollerabilità che per le abitazioni equivale a 3 decibel (in ore serali) e 5 decibel (in ore diurne) misurati rispetto al rumore di fondo. Gli ospiti del b&b – al pari del proprietario – sono tenuti a osservare le norme del regolamento condominiale, che ad esempio può indicare delle fasce orarie in cui è necessario fare silenzio. Le sanzioni variano dai 200 agli 800 euro in caso di recidiva, ma per comminare la multa occorre il parere favorevole dell'assemblea, che si esprime con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e 500 millesimi.

### **I nomi degli ospiti vanno comunicati alla polizia**

### **Che obblighi di legge ha il proprietario di un b&b in termini di pubblica sicurezza?**

Il proprietario dell'appartamento, subito, e comunque entro le 24 ore successive all'arrivo degli ospiti, deve segnalare alla questura del territorio in cui è ubicato l'immobile le informazioni

## CONDOMINIO

sulle persone ospitate, accedendo al portale Alloggiati Web della Polizia di Stato, che prevede una procedura di registrazione. Nel caso in cui il soggiorno sia inferiore alle 24 ore, le generalità vanno inviate all'arrivo stesso. È, inoltre, consigliato che il titolare dell'attività stipuli una polizza assicurativa, che lo tuteli dai danni procurati dagli ospiti alle parti comuni (portone, ascensore, scale, ecc), a cose e soggetti terzi (si pensi, ad esempio, agli oggetti caduti accidentalmente dal balcone o dalla finestra che colpiscono un'automobile o dei passanti).

### **Non serve aprire la partita Iva: tassazione in forma ordinaria**

#### **Come sono tassati i ricavi e qual è la differenza con gli affitti brevi?**

Il b&b in condominio non è considerata un'attività di impresa e, di conseguenza, il titolare non è obbligato all'apertura della partita Iva e neppure all'iscrizione al Registro delle imprese alla Camera di Commercio. La tassazione del b&b avviene dunque generalmente in forma ordinaria secondo le disposizioni del Dpr 917/1986. Dal 1° giugno 2017 è entrata in vigore la cosiddetta "tassa Airbnb" che non riguarda, però, il caso in cui insieme alla messa a disposizione

dell'abitazione siano forniti servizi aggiuntivi che non presentino una necessaria connessione con le finalità residenziali: fornitura della colazione, somministrazione di pasti, messa a disposizione di auto a noleggio, di guide o di interpreti, essendo in tal caso richiesto un livello minimo di organizzazione. In effetti l'articolo 4 del DL 50/2017, convertito con modificazioni dalla legge 96/96, si riferisce agli affitti brevi che sono differenti dal b&b. In particolare, si intendono le locazioni di immobili a uso abitativo non superiori a 30 giorni, inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione mobiliare. L'articolo 4 prevede che «a decorrere dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data si applicano le disposizioni relative alla cedolare secca (...) con l'aliquota del 21 per cento in caso di opzione». È, inoltre, previsto che «i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on-line trasmettono i dati (all'Agenzia delle Entrate ndr) relativi ai contratti (...) conclusi per il loro tramite».

# Il boom del turismo estivo (tornato ai livelli del 2019) e la crescita del Pil italiano

Marco Fortis

*Di fatto, l'Italia ha quasi completamente riguadagnato i livelli di presenze straniere nel complesso degli esercizi ricettivi dei primi quattro mesi del 2019, anno antecedente lo scoppio della pandemia.*

Il turismo in Italia ha certamente qualche problema, tra cui il sovraffollamento di alcune città in certi momenti o la marcata stagionalità che non permette di sfruttare appieno il potenziale ricettivo di alcune aree. Ma non si può certo dire che il settore turistico non offra un fondamentale e crescente contributo alla nostra economia, smentendo regolarmente coloro che lo accusano di scarsa competitività o ne sminuiscono l'importanza.

Lo dimostrano i primi quattro mesi del 2023 in cui il turismo in Italia ha fatto registrare numeri record, sostenendo la dinamica del Pil e compensando le decelerazioni della produzione industriale e delle costruzioni causate dalla recessione dell'Eurozona e dalla fine dei superbonus edilizi.

## **Esplose le presenze straniere**

I pernottamenti di turisti italiani negli esercizi ricettivi, secondo i dati Istat ed Eurostat, sono aumentati di oltre 5 milioni rispetto ai primi quattro mesi dello scorso anno. Ma sono soprattutto esplose le presenze di turisti stranieri "affamati" di Italia, che hanno letteralmente invaso Roma e le altre maggiori città italiane, i laghi, le località di montagna e di mare: infatti, i pernottamenti di non residenti sono aumentati di 12,7 milioni, cioè del 43%, a fronte di incrementi del 25% in Spagna e del 23% in Francia. Dunque, abbiamo quasi doppiato i nostri maggiori concorrenti in termini di aumento delle presenze straniere, con arrivi in media di circa 1 milione di turisti

non residenti in più al mese nel quadrimestre gennaio-aprile 2023 rispetto allo stesso periodo del 2022.

Di fatto, l'Italia ha quasi completamente riguadagnato i livelli di presenze straniere nel complesso degli esercizi ricettivi dei primi quattro mesi del 2019, anno antecedente lo scoppio della pandemia. E verosimilmente, andando avanti di questo passo, il 2023 si chiuderà con un nuovo record annuale di pernottamenti. Infatti, negli ultimi dodici mesi, da maggio 2022 ad aprile 2023, le presenze di stranieri sono state pari a 213,7 milioni di notti, cifra ormai non molto distante dal precedente picco di 220,8 milioni toccato nei dodici mesi da marzo 2019 a febbraio 2020.

Gli incrementi di presenze straniere nel complesso degli esercizi ricettivi rispetto allo scorso anno hanno presentato un ritmo davvero impressionante nei primi due mesi del 2023: +90% a gennaio e +73% a febbraio, in confronto con gli stessi mesi dello scorso anno. Poi vi è stata una decelerazione ma anche i mesi di marzo ed aprile hanno messo a segno aumenti significativi, rispettivamente del 32% e del 20%.

I 12,7 milioni di presenze straniere in più nel primo quadrimestre di quest'anno si sono così ripartiti: 8,7 milioni in più in alberghi; 3,6 milioni in più in B&B e agriturismi; 410 mila in più in campings e aree attrezzate per camper e roulotte.

Secondo la Banca d'Italia, nel primo trimestre del 2023 la spesa dei turisti stranieri in Italia è stata trainata soprattutto da americani, inglesi e francesi.

## MERCATO IMMOBILIARE

# Cresce la diversificazione sul mercato dell'abitare

Paola Pierotti

*Secondo Savills il 43% degli investimenti nel segmento living in Italia nel 2022 si è focalizzato sul multifamily. Insieme a studentati, co-living e senior housing rappresentano le diverse declinazioni del mercato dell'abitare. Se ne è discusso in un evento organizzato da Dla Piper. Ma saranno centrali il tema dell'affordability e dei costi di costruzione*

Studentati e multifamily, co-living e interazioni con il settore dell'healthcare: sempre più diversificazione nel mercato dell'abitare. E sulla base di un'analisi proposta da Savills, il 43% degli investimenti nel segmento living in Italia nel 2022 si è focalizzato proprio sul multifamily. Gli studentati, invece, rappresentano un investimento di interesse per i player del settore, tenuto conto di una domanda sempre in crescita e della necessità di avere un prodotto che risponda alle esigenze e richieste del mercato anche in considerazione dei finanziamenti del Pnrr.

«Emerge l'esigenza fondamentale di monitorare e – ove possibile – anticipare l'evoluzione delle aspettative e dei comportamenti degli utenti del mercato residenziale per rispondere in modo adeguato alla domanda» ha spiegato Elena Generini, partner di Dla Piper a margine di un'iniziativa promossa da Dla Piper dedicata proprio a "Real Estate in Evolution: *The challenges and opportunities of investing in the Living segment*".

## La casa non solo come prodotto-finanziario

«Il tema affordability – commenta Generini – richiede un ruolo attivo da parte di pubblico e privato e un dialogo costante che consenta di realizzare progetti con un forte impatto sociale a beneficio della comunità. Investitori, amministrazioni locali e banche dovranno avere una prospettiva che consenta di rendere il mercato

residenziale accessibile, ma anche inclusivo. Le chiavi di lettura saranno quindi la flessibilità, la sostenibilità (anche con riferimento a materiali), la rigenerazione tenuto conto del patrimonio immobiliare esistente che dovrà essere ripensato e valorizzato anche in ottica Esg». La questione dell' "affordability" sarà quindi un driver per i player del mercato anche nell'ambito delle stesse politiche di implementazione di questi parametri, «tuttavia occorre tenere presente che i costi di costruzione – commenta la partner Dla Piper – e in particolare quello dei materiali ha subito un rilevante incremento (circa il 7% negli ultimi 12 mesi, sulla base dell'analisi fornita da Savills)». Dla Piper, dal proprio osservatorio, accende un faro sull'healthcare, che «rappresenta una asset class su cui c'è ampio spazio di crescita specie in Italia e necessità di strutture nuove e funzionali. Ciò anche tenuto conto che in prospettiva, ci attendiamo una crescita rilevante dei potenziali utenti over 65 (vedi analisi fatta da Savills che indica in aumento del 17% della popolazione over 65 in Italia dal 2022 al 2032)».

## Quali i modelli?

I player del settore citano il *build to rent*, ma ci sarà un crescente interesse su *short rent* e *serviced apartments*. «Dal punto di vista normativo – commenta Generini – sarebbe opportuno

## MERCATO IMMOBILIARE

avere una regolamentazione chiara e semplice dei profili regolamentari, urbanistici e anche civilistici. In particolare, con riferimento ai profili regolamentari occorrerà fare una analisi *case by case* sulla base delle caratteristiche del progetto, nonché della tipologia dei servizi offerti e della corrispondente normativa locale applicabile, al fine di verificare l'idoneità degli spazi individuati rispetto all'asset class e ai servizi offerti». Dal punto di vista civilistico, si auspica un framework normativo «che disciplini in modo chiaro e sufficientemente flessibile gli affitti brevi, per contemperare le esigenze di tutela degli utenti, rispetto alla necessità di consentire agli operatori e agli investitori un'adeguata chiarezza delle previsioni normative applicabili. Sempre con l'auspicio di un'adeguata flessibilità».

Se con il Pnrr (ed in particolare con il Pinqua, la

questione dell'abitare si è estesa a quella delle infrastrutture sociali) inevitabile collegare il tema del residenziale agli obiettivi Esg, andando ben oltre la "e". Gli aspetti "social" assumono diverse declinazioni che vanno dal "social value and impact" al "health and wellbeing". «Il benessere fisico e mentale non è più uno stato ottimale di partenza da preservare (o recuperare), ma il segmento residenziale deve essere ripensato in un contesto in cui siano valorizzati: tempo libero, apprendimento, relazioni sociali, cultura e interessi». Elena Generini commenta il tema dicendo che «se volessimo dare un outlook sul segmento residenziale, non solo gli investitori sono chiamati ad essere "coraggiosi", ma anche le autorità locali dovranno cogliere l'opportunità per attrarre investitori allineati sugli obiettivi, garantendo regolamentazione chiara e tempi certi».

## INVESTIMENTI

# Due miliardi di investimenti per l'immobiliare italiano nel primo semestre 2023

Margherita Ceci

*Rispetto al primo trimestre dell'anno, la crescita è del 19%, ma si registra una contrazione sul primo semestre 2022*



Ammontano a circa 1,1 miliardi di euro gli investimenti del secondo trimestre 2023 nel mercato immobiliare italiano. Una crescita del +19%, che tuttavia rimane in contrazione rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Contrazione che si ritrova anche sul semestre, se si considera che i 2 miliardi di euro del primo semestre 2023 rappresentano appena circa un terzo del volume registrato nel primo semestre record del 2022. I risultati presentati da Dils – in linea con gli altri principali mercati europei – rimangono comunque tutto sommato positivi, dal momento che mostrano la presenza di un certo

dinamismo dopo una fase di ridotta attività degli investimenti in immobili commerciali. Resta da vedere se saranno confermati anche nella seconda metà dell'anno.

«Come previsto – commenta Giuseppe Amitrano, ceo e founder di Dils –, nel secondo trimestre 2023 prosegue il rallentamento degli investimenti nel settore immobiliare in Italia e in Europa. Nonostante il continuo rialzo dei tassi negli ultimi 12 mesi e il permanere di una situazione di forte incertezza a livello macro, manteniamo una visione moderatamente positiva». Il comparto degli Uffici torna ad essere la prima

## INVESTIMENTI

asset class per volumi di investimento, con circa 300 milioni di euro nel secondo trimestre (più del quadruplo del Q1), raggiungendo nel semestre quota 410 milioni di euro. Tornano anche operazioni rilevanti nel mercato di Milano, nonostante un leggero rialzo del *prime net yield* (pari a 3,80%) e il momentaneo mismatch tra domanda e offerta. Inoltre, il fermento del mercato delle locazioni contribuisce a sostenere le aspettative.

Nei primi sei mesi del 2023 infatti, Milano ha registrato un assorbimento di 202.000 mq, di cui 105.000 nel secondo trimestre (in crescita rispetto al primo). L'H1 evidenzia una domanda di spazi ad uso ufficio principalmente orientata verso prodotti di grado A/A+, in location prestigiose e attrattive, con i più alti standard qualitativi e con certificazioni internazionali di efficienza energetica e sostenibilità, adatti ad accogliere nuovi format innovativi per layout e gestione degli spazi.

Il mercato letting di Roma – si legge sempre nel report – registra il miglior primo semestre di sempre, con un take-up di 69.000 mq nel solo Q2 e un totale di circa 162.000 mq nella prima metà dell'anno; complice la finalizzazione di operazioni rilevanti in termini di location, qualità degli asset e standing dei tenant.

La logistica si conferma un settore leader per gli investimenti immobiliari in Italia, con circa 525 milioni di euro investiti (266 milioni solo nel secondo trimestre). Il take-up registrato nel primo semestre è pari a 1.478.000 mq (di cui 852.000 mq nel secondo trimestre), in leggero aumento del 3% rispetto allo stesso periodo 2022. A conferma, anche in questo settore, della presenza di dinamismo, caratterizzato da una forte domanda che tuttavia fatica a trovare risposta, data la limitata offerta di spazi moderni (la vacancy è infatti ai minimi storici).

Una forte domanda che spinge al rialzo i canoni prime dei principali mercati, unitamente alla generale dinamica inflattiva degli ultimi due anni. Il nuovo prime rent italiano corrisponde a 65 €/mq/anno, un canone riscontrabile nei mercati di Milano, Roma e Bologna. Aumenti sono stati registrati anche nei mercati di Piacenza (55 €/mq/anno) e Verona (52 €/mq/anno), mentre Torino rimane stabile a 50 €/mq/anno.

Rispetto ad altre asset class, il living, evidenzia una contrazione minore, con investimenti pari a 106 milioni di euro nel secondo trimestre e un totale di circa 301 milioni nella prima metà

dell'anno, a conferma dell'interesse da parte degli investitori per il settore.

Dal punto di vista del mercato residenziale della compravendita, in Italia il Numero di transazioni normalizzate (Ntn) nel primo trimestre 2023 è di 166mila, in contrazione dell'8% rispetto allo stesso periodo 2022. Una flessione che si ritrova anche nel mercato di Milano (-23% rispetto al Q1 2022), nonostante sia opportuno ricordare che nel primo trimestre dello scorso anno si era registrato un record positivo assoluto, e che rispetto alla rilevazione storica dell'ultimo decennio il Q1 2023 rappresenta il terzo miglior risultato, con un incremento del 5% rispetto al Q1 2022. Inoltre, si tratta di un decremento che ha riguardato principalmente immobili periferici e/o di qualità medio-bassa, in contrasto con la tenuta delle vendite relative ai progetti di nuova costruzione.

Anche a Roma si rileva una decrescita delle Ntn, seppur di minore entità (-10%) ma, come per Milano, se confrontato con le rilevazioni del periodo 2012-2022, il primo trimestre 2023 appare come il terzo miglior trimestre. Gli elevati livelli di liquidità e i volumi, in contrazione solo se confrontati con l'eccezionale performance del 2022, permettono di leggere una stabilizzazione del mercato piuttosto che una flessione. Tuttavia, anche in considerazione dell'andamento dei tassi di interesse, sarà necessario attendere l'entità delle compravendite e lo stato dei fondamentali nei prossimi trimestri per comprendere meglio il reale comportamento del mercato.

Riprendono, nel secondo trimestre 2023, gli investimenti nei settori dell'hospitality e del retail. Per il primo comparto i numeri sono sui 147 milioni di euro nel Q2, con un totale semestrale di poco oltre i 270 milioni di euro, principalmente distribuiti in deal di size medio-piccole. Il secondocomprato invece, ha registrato nel corso del trimestre investimenti per circa 120 milioni di euro, in ripresa rispetto al periodo precedente, per un totale da inizio anno di circa 160 milioni di euro, grazie soprattutto ai comparti big box e out of town.

Gli asset del settore Alternative invece, nel secondo trimestre hanno attirato un volume di investimenti pari a 175 milioni di euro; in particolare nel segmento Healthcare, dove sono stati registrati importanti operazioni di soggetti istituzionali. A livello semestrale, gli investimenti ammontano a 377 milioni di euro.

## INVESTIMENTI

In generale, nota Dils, quello che si nota in maniera trasversale tra tutte le asset class, è l'aumento dell'interesse degli investitori in operazioni value-add che consentano la creazione di nuovo prodotto, come l'acquisto di terreni, edifici vuoti da riposizionare e progetti in fase di sviluppo.

«Riteniamo che il superamento dell'attuale fase sia possibile adottando una prospettiva di medio-lungo periodo che prenda in considerazione i principali driver di innovazione della industry –

aggiunge Amitrano -. Il primo è senza dubbio la transizione green e socialmente sostenibile, con importanti possibilità di riposizionamento e conseguente rivalutazione del patrimonio immobiliare italiano, tra i più obsoleti d'Europa. Il secondo è la rielaborazione della rigida distinzione tra asset class attraverso l'introduzione di nuovi format ibridi in ambito uffici e retail, oltre a una particolare attenzione ai settori emergenti e più promettenti quali healthcare, longevity ed education».

## CASE GREEN

# Immobili sostenibili: la strada verso il Net Zero

Vincent Bryant



Oggi l'economia nel suo complesso contribuisce alle 55 gigatonnellate di carbonio emesse ogni anno nel mondo. Di queste il 37% è generato dal settore immobiliare, il maggior produttore di gas serra a livello globale.

Per raggiungere gli obiettivi di decarbonizzazione concordati a livello globale, è indispensabile che l'ambiente costruito si adatti immediatamente. Un impegno che richiede un investimento stimato di cinquemila miliardi di dollari l'anno e che equivale a circa a metà delle dimensioni dell'attuale mercato immobiliare gestito.

## **Immobili, finanziamenti e concorrenza**

Questo suggerisce che i responsabili della ri-

duzione dell'impatto negativo degli immobili sull'ambiente dovranno probabilmente affrontare una notevole concorrenza per ottenere finanziamenti da un gruppo limitato di investitori sia pubblici che privati.

## **Il settore immobiliare**

È estremamente importante per le società immobiliari e per i loro investitori comprendere il loro contributo al cambiamento climatico. Ciò richiede dati trasparenti e di alta qualità, che i regolatori finanziari ritengono essere forniti al meglio dalla Taskforce on Climate-related Disclosures (TCFD). Il Regno Unito, la Nuova Zelanda e il Giappone sono i primi Paesi ad aver reso obbligatorio

## CASE GREEN

il reporting della TCFD e si prevede che altri seguiranno il loro esempio.

### **Comunicare le emissioni**

In base alla TCFD, le aziende devono comunicare le emissioni di Scope 1 e 2, generate dall'uso di un edificio, e le emissioni di Scope 3, derivanti dalla costruzione dell'edificio stesso. La rendicontazione di tutti e tre gli Scope consente alle aziende e ai loro investitori di indirizzare le risorse verso misure che riducono in maniera più efficace le emissioni.

### **Accordo di Parigi: immobili da costruire o ristrutturare?**

Gli sforzi per essere in linea all'Accordo di Parigi si possono riassumere con due misure fondamentali: la riduzione delle emissioni derivanti dalle nuove costruzioni e quelle derivanti dalle ristrutturazioni.

L'80% degli edifici che saranno presenti nel 2050 è già stato costruito, e nei Paesi occidentali come la Francia, o l'Italia, dove la maggior parte del patrimonio edilizio è già esistente, la quota relativa alle emissioni legate all'edilizia è molto più bassa: solo il 15% delle emissioni deriva dalla costruzione, mentre il resto proviene dagli Scope 1 e 2.

Ciò significa che, sebbene sia essenziale ridurre al minimo le emissioni legate all'edilizia, la ristrutturazione e l'ammmodernamento degli immobili esistenti dovrebbero restare la priorità assoluta.

### **Immobili sostenibili: la strada verso il Net Zero**

Oggi l'economia nel suo complesso contribuisce alle 55 gigatonnellate di carbonio emesse ogni anno nel mondo. Di queste il 37% è generato dal settore immobiliare, il maggior produttore di gas serra a livello globale.

Per raggiungere gli obiettivi di decarbonizzazione concordati a livello globale, è indispensabile che l'ambiente costruito si adatti immediatamente. Un impegno che richiede un investimento stimato di cinquemila miliardi di dollari l'anno e che equivale a circa a metà delle dimensioni dell'attuale mercato immobiliare gestito.

### **Immobili, finanziamenti e concorrenza**

Questo suggerisce che i responsabili della riduzione dell'impatto negativo degli immobili sull'ambiente dovranno probabilmente affrontare una notevole concorrenza per ottenere finanziamenti da un gruppo limitato di investitori sia pubblici che privati.

### **Il settore immobiliare**

È estremamente importante per le società immobiliari e per i loro investitori comprendere il loro contributo al cambiamento climatico. Ciò richiede dati trasparenti e di alta qualità, che i regolatori finanziari ritengono essere forniti al meglio dalla Taskforce on Climate-related Disclosures (TCFD). Il Regno Unito, la Nuova Zelanda e il Giappone sono i primi Paesi ad aver reso obbligatorio il reporting della TCFD e si prevede che altri seguiranno il loro esempio.

### **Comunicare le emissioni**

In base alla TCFD, le aziende devono comunicare le emissioni di Scope 1 e 2, generate dall'uso di un edificio, e le emissioni di Scope 3, derivanti dalla costruzione dell'edificio stesso. La rendicontazione di tutti e tre gli Scope consente alle aziende e ai loro investitori di indirizzare le risorse verso misure che riducono in maniera più efficace le emissioni.

### **Accordo di Parigi: immobili da costruire o ristrutturare?**

Gli sforzi per essere in linea all'Accordo di Parigi si possono riassumere con due misure fondamentali: la riduzione delle emissioni derivanti dalle nuove costruzioni e quelle derivanti dalle ristrutturazioni.

L'80% degli edifici che saranno presenti nel 2050 è già stato costruito, e nei Paesi occidentali come la Francia, o l'Italia, dove la maggior parte del patrimonio edilizio è già esistente, la quota relativa alle emissioni legate all'edilizia è molto più bassa: solo il 15% delle emissioni deriva dalla costruzione, mentre il resto proviene dagli Scope 1 e 2.

Ciò significa che, sebbene sia essenziale ridurre al minimo le emissioni legate all'edilizia, la ristrutturazione e l'ammmodernamento degli immobili esistenti dovrebbero restare la priorità assoluta. Affinché questo accada gli stakeholder dovrebbero prendere in considerazione tre fasi.

### **Fase 1: quello che si può misurare si può gestire**

Il primo passo consiste nel misurare le performance ambientali di ogni inquilino, edificio e fondo per poi classificarne le prestazioni per ogni portafoglio. Come possiamo decidere quale edificio ristrutturare senza conoscere il suo consumo energetico o se il suo consumo consolidato è affidabile? Senza identificare il sistema di riscaldamento o il piano di misurazione? O quale con-

## CASE GREEN

tatore funziona in quale zona dell'edificio?

Non tutti i dati tecnici, energetici e delle attività sono accessibili al proprietario ma spesso sono di proprietà di inquilini, gestori degli immobili e dei fornitori di servizi il cui consenso è un prerequisito essenziale per qualsiasi raccolta di dati. Quando si tratta di dati, molte delle persone coinvolte sono riluttanti a condividere quello che spesso considerano un asset strategico. Ciò significa che è essenziale investire nella raccolta e nella centralizzazione dei dati sugli edifici.

Disporre di informazioni complete e pertinenti è la chiave per sviluppare KPI affidabili. Con una solida conoscenza dei propri portafogli gli asset manager possono definire le priorità e concentrare i propri sforzi sugli immobili con le performance peggiori o più a rischio.

### **Fase 2: raccogliere le informazioni per prendere decisioni informate**

Per quanto riguarda gli Scope 1 e 2, esistono diversi modi per ridurre le emissioni di gas serra, in particolare migliorando la manutenzione delle attrezzature o ottimizzando la regolazione degli impianti di illuminazione, riscaldamento, ventilazione e condizionamento.

Un approccio completamente Net Zero tiene conto del costo complessivo delle azioni intraprese, sia attraverso l'uso di tecnologie innovative che attraverso semplici cambiamenti comportamentali.

Qualunque sia l'azione, ricordate che state valutando non solo il vostro rendimento finanziario, ma anche il vostro impatto climatico. Per aiutare il processo decisionale, i piani d'azione per ogni asset, fondo e portafoglio dovrebbero essere valutati in termini di costi e impatti complessivi.

Una volta definite le priorità, scelti gli investimenti e individuate le misure di risparmio, avrete bisogno di un ulteriore supporto esterno. Richiedete preventivi o fate una gara d'appalto per identificare i costi di lavoro e trovare l'azienda o il partner giusto.

Con le priorità degli asset e degli investimenti in mano, i gestori patrimoniali hanno ora la loro tabella di marcia per la decarbonizzazione e per creare una strategia ESG di successo.

### **Fase 3: preparare professionisti qualificati**

L'intero settore deve organizzarsi per formare una generazione "net zero" di ingegneri, project manager, appaltatori, imprese di costruzione e manutenzione, revisori, consulenti e così via.

Oggi il settore stesso non è in grado di soddisfare

l'attuale domanda di professionisti qualificati.

Per i gestori di patrimoni la sfida consiste nel prendere in considerazione i criteri ESG e i cambiamenti climatici in ogni attività: dalla valutazione dell'acquisto di un asset, alla definizione dei piani di investimento; dal monitoraggio delle prestazioni dell'immobile, alla firma di contratti con i property manager; dalla ricerca di nuovi inquilini alla scelta di project manager e appaltatori qualificati.

Una delle sfide per lo sviluppo di politiche di portafoglio efficaci è quella di allineare gli interessi degli stakeholder. Che siano interni o esterni, gli asset manager sono la chiave di qualsiasi solida strategia di investimento net zero, e svolgono già un ruolo fondamentale in termini di conoscenza degli edifici e di relazioni con gli inquilini.

È importante prestare particolare attenzione alla rinegoziazione dei contratti e/o dei piani di incentivazione.

Una volta definiti i migliori piani di investimento a "emissioni zero", gli asset manager devono stabilire le priorità e monitorare le fasi di implementazione. Il successo di queste strategie sarà quindi misurato in base all'impatto reale.

### **Rispondere agli standard**

Dall'inizio degli anni 2020 sono stati introdotti nuovi standard edilizi per incoraggiare all'azione. Non si tratta solo di una serie di regolamenti da rispettare o un mezzo per placare e attrarre gli stakeholder. Questi nuovi standard hanno un impatto reale sul valore degli asset e dei portafogli.

I mercati vogliono che gli asset siano gestiti secondo criteri ESG sempre più rigorosi e allontanarsi dal percorso di decarbonizzazione ne comporta una svalutazione. Il rischio di questo "brown discounting" e dei cosiddetti "stranded asset" che ne conseguono ha iniziato a far passare in secondo piano la questione del "green premium". È quindi essenziale che il settore immobiliare dimostri il proprio impegno nei confronti di questo nuovo regime.

### **Immobili, territorio inesplorato e la strada da percorrere**

Il settore sta affrontando una vera e propria rivoluzione e sta entrando in un territorio inesplorato. Sebbene il Net Zero sia una sfida, rappresenta anche un'opportunità per il bene di tutto il pianeta: creazione di milioni di posti di lavoro, riduzione del costo della vita, migliore indipendenza energetica e molto altro ancora. È fondamentale che il settore abbracci la sfida e segua le tappe per il successo.

## MUTUI

# Mutui, ecco le strade per abbattere la super rata: rinegoziazione, surroga, cash

Vito Lops

*Nell'ultimo anno esborso aumentato tra il 60 e il 75% per i mutuatari italiani a tasso variabile*



La Banca centrale europea ha portato il costo del denaro al 4%. Mancano appena 25 punti base al record sui tassi nei 22 anni di Eurozona raggiunto nel luglio 2008 quando il costo del denaro fu portato al 4,25% per poi scendere rapidamente in seguito allo scoppio della grande crisi finanziaria innescata dalla bolla dei derivati sui mutui subprime negli Stati Uniti.

I mutuatari italiani indebitati con il tasso variabile che in questo momento stanno sudando freddo per pagare le rate confidano che, per invertire la rotta e vedersi alleggerire la quota interessi, non si debba arrivare a tanto. A una

nuova Lehman Brothers. Ma in ogni caso il tempo stringe. Perché nell'ultimo anno le rate sono aumentate tra il 60 e il 75%, a seconda della durata residua del piano di ammortamento, costruito in modo tale che nella prima metà di vita del mutuo si paghino più interessi e quindi si è più sensibili ad eventuali aumenti dei tassi. E c'è qualcuno che inizia davvero a fare fatica.

Per chi ha stipulato un mutuo dopo il 2016, il pignoramento dell'immobile può scattare a seguito del mancato pagamento di 18 rate (la soglia è sette rate per i mutui più vecchi) ma già a partire dai 30 giorni di ritardo nei pagamenti la

## MUTUI

banca può applicare gli interessi di mora stabiliti sul contratto. Tralasciando questi casi estremi, vediamo quelle che sono le principali frecce nell'arco di chi ha un mutuo a tasso variabile e vuole da adesso provare a difendersi, a stringere i denti al meglio nell'attesa che arrivino tempi (e tassi) migliori.

### Primo passo: tentare la rinegoziazione

Per ridurre l'importo della rata le strade sono due: aumentare la durata del prestito (che però sommata all'età anagrafica nella maggior parte dei casi non può superare "quota 75") oppure ridurre il tasso. Per farlo si può innanzitutto tentare la strada della rinegoziazione con la propria banca. La rinegoziazione resta una facoltà, e non un obbligo, da parte dell'istituto. A patto che non si rientri nella casistica prevista dalla legge 197/2002 che rende obbligatorio per la banca concedere la rinegoziazione del mutuo da tasso variabile a tasso fisso (mantenendo lo spread invariato e quindi sostituendo il parametro di indicizzazione del variabile, l'Euribor, con quello del fisso, l'Eurirs) per i mutui di acquisto/ristrutturazione prima casa contratti prima del 2023, di importo originario non superiore a 200mila euro a fronte di un Isee del nucleo familiare inferiore a 35mila euro.

Per chi rispetta questi paletti la banca è obbligata a dare una mano consentendo il passaggio a fisso. Quanto si può risparmiare? Considerando che l'Euribor a 1 mese è al 3,38% e il 3 mesi al 3,6% e considerando che invece l'Eurirs a 25 anni è al 2,7% questa operazione consentirebbe un risparmio del tasso di circa 60-90 punti base, un risparmio di circa 50-75 euro al mese su un mutuo di 140mila euro a 25 anni. La legge non fa riferimento all'allungamento della durata, l'altra molla che consentirebbe di ridurre la rata ma è uno dei temi sul tavolo dell'Abi per provare a venire incontro ai mutuatari in difficoltà. In ogni caso, per chi non rientra nei parametri indicati e dovesse essere rimbalzato dalla propria banca, non c'è alternativa alla seconda, non automatica, strada: la surroga.

### La surroga

Chi surroga chiude il vecchio mutuo e contestualmente ne apre uno analogo (con lo stesso debito residuo) presso una banca che offre condizioni migliori. Con la surroga si può agire su tasso e durata ma non sull'importo. Il punto è che per farlo bisogna trovare un istituto disposto a concedere la surroga, quindi bisogna ovviamente che tanto il proprio reddito quanto l'immobile ripassino il doppio screening rappresentato da istruttoria e perizia. Allo stesso tempo, l'attuale aumento dei tassi (sul fisso le surroghe ormai partono dal 4% e sul variabile sono prossime in media al 5%) ha fatto lievitare talmente tanto le rate che molti vecchi mutuatari rischiano di non superare più l'esame, dato che le banche concedono mutui la cui rata in media non debba superare un terzo del reddito. Inoltre in tempi di vacche magre come quelli attuali le banche non vedono di buon occhio i surrogatori seriali (ovvero coloro che hanno già una surroga nel curriculum). In ogni caso è bene prendere la calcolatrice e confrontare le migliori offerte che offre il mercato per provare a ridurre la propria rata bussando anche ad altri istituti, magari a caccia di promozioni.

### La terza via: agire sul debito

C'è poi una terza via per ridurre la rata. Non tanto smuovere tasso e durata ma piuttosto ridurre il debito residuo. Dal 2007 – grazie a una riforma dell'allora ministro Bersani – è possibile abbattere il mutuo o addirittura estinguerlo in anticipo senza pagare penali. Quindi per chi ha un gruzzolo da parte questo potrebbe essere il momento giusto per "investirlo" nella riduzione del debito.

A quel punto la rata matematicamente si ridurrebbe. Per i più evoluti c'è anche la strada di investire la liquidità in obbligazioni categoria investment grade (quindi con un rischio emittente contenuto) che offrono cedole più elevate rispetto al tasso del mutuo in modo tale da alleviare il peso della rate attraverso le cedole incassate dal bond.

FISCO

# Bonus condizionatori, tre strade per ottenere gli sconti fiscali

Luca De Stefani e Giuseppe Latour

*Gli interventi sugli impianti di condizionamento possono essere agevolati e, con l'elettrificazione contemporanea dell'impianto di riscaldamento, guardano in qualche modo già al futuro*

Tre strade per agevolare l'installazione di condizionatori con pompa di calore. Dalla più semplice (il bonus per le ristrutturazioni ordinario, al 50%) alla più complessa (il superbonus al 90%), passando per l'ecobonus al 65%, ma con requisiti differenti da conoscere prima di avviare le operazioni.

Gli interventi sugli impianti di condizionamento possono essere agevolati e, con l'elettrificazione contemporanea dell'impianto di riscaldamento, guardano in qualche modo già al futuro.

L'Europa, infatti, oggi punta con decisione proprio a ridurre la dipendenza dai combustibili fossili (a partire dal gas), attraverso la diffusione delle pompe di calore. Gli esempi in questa direzione sono diversi, a partire dalla direttiva Case green, attualmente in discussione a Bruxelles.

## Bonus ristrutturazioni

Partendo dal bonus ristrutturazioni, è possibile ottenere la detrazione del 50% per l'installazione di condizionatori d'aria estivi, solo se con pompa di calore, anche non ad alta efficienza. In questo caso, il limite di spesa è di 96mila euro (lo sconto di imposta massimo, quindi, è di 48mila euro): l'intervento va effettuato su unità immobiliari residenziali e - questo dettaglio è fondamentale - non è necessaria la sostituzione del vecchio impianto di climatizzazione invernale.

## Ecobonus

L'alternativa è l'ecobonus al 65 per cento. Questa agevolazione è disponibile su qualunque

tipologia di immobile e con un limite di detrazione di 30mila euro. Vale, però, soltanto per la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza, con un coefficiente di prestazione COP/GUE e con un indice di efficienza energetica EER maggiore o uguale ai valori minimi dell'allegato F del decreto del ministero dello Sviluppo economico 6 agosto 2020.

## Superbonus 90%

L'alternativa, ancora per qualche mese (la scadenza è fissata a fine anno per questa versione dello sconto), è il superbonus al 90%: il lavoro che andrebbe al 65%, infatti, può essere agevolato al 90%, come intervento trainante o trainato.

Per i condomini questa possibilità è disponibile fino al 31 dicembre, senza particolari condizioni. Mentre per le unifamiliari e le unità indipendenti ci sono diversi paletti da rispettare: soprattutto, un reddito massimo di 15mila euro, calcolato secondo il quoziente familiare.

A questo, poi, si aggiungono tutte le diverse condizioni legate al superbonus, come il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio e le asseverazioni dei requisiti tecnici e di congruità. Da ricordare che, per le villette che hanno agganciato il 110% fino al prossimo 30 settembre, c'è la possibilità di avere la maxi agevolazione anche su questi interventi.

Infine, vanno ricordati gli adempimenti legati a questi lavori. Per il bonus ristrutturazioni al

## FISCO

50%, basta il bonifico parlante e l'invio all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, della comunicazione semplificata, che non comporta la decadenza del bonus in caso di omissione (risposta n. 46/E/2019).

Per l'ecobonus, invece, oltre al bonifico parlante e all'invio all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei

lavori, della scheda descrittiva dell'intervento redatta da un tecnico abilitato (Portale Ecobonus), serve l'asseverazione dei requisiti tecnici e della congruità delle spese sostenute, oltre che la conservazione delle schede tecniche delle pompe di calore installate (vademecum dell'Enea del 25 gennaio 2021).

FISCO

# Bonus bagni e barriere architettoniche: anche la sostituzione delle finestre rientra nell'agevolazione al 75%

redazione

*Il bonus potrà essere usato negli appartamenti in condominio.  
Ecco tutto quello che bisogna sapere*

## **Il bonus per la rimozione di barriere architettoniche con percentuale al 75% può essere utilizzato per la sostituzione delle finestre.**

L'agevolazione, poi, potrà essere sfruttata anche negli appartamenti in condominio. E avrà un massimale di spesa, sul quale calcolare la detrazione, di 50mila euro (pari a uno sconto massimo di 37.500 euro).

Anche se resta un paletto fondamentale: andranno rispettati i parametri tecnici fissati dal **decreto del ministro dei Lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236**.

Tutte queste importanti novità sono contenute nella circolare n. 17/E dell'agenzia delle Entrate, appena pubblicata per dare ai Caf una bussola sulla dichiarazione dei redditi.

## **Che cos'è il bonus barriere architettoniche**

La possibilità di utilizzare questo sconto per questo tipo di lavori, fino a poco tempo fa, non era contemplata da nessuno o quasi.

Nel giro di poche settimane, però, le cose sono cambiate: le aziende si sono accorte di questa chance e, per non restare tagliate fuori dal mercato, sono moltissime quelle che hanno iniziato a utilizzarla.

Lo sconto fiscale è stato introdotto dalla legge di Bilancio 2022 (legge n. 234/2021) per spese effettuate a partire da gennaio del 2022. Al momento, è stato prorogato fino a tutto il 2025. E, soprattutto, è l'unico bonus che ha a disposizione anche lo sconto in fattura e la cessione del credito.

Per utilizzarlo è prevista una condizione principale: gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal regolamento «di cui al decreto del ministro dei Lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236».

Devono, cioè, essere in linea con i parametri tecnici previsti dalla legge per la rimozione di barriere. Non è, invece, necessaria la presenza di una persona disabile nell'immobile.

## **Il cambio di rotta**

Il bonus barriere - va ricordato - non era nato per un utilizzo su larga scala. All'origine doveva essere un'agevolazione residuale rispetto a sconti più utilizzati (come il [superbonus](#)), da usare per rendere più accessibili i nostri edifici. Nel tempo, però, la geografia degli sconti è cambiata. A fine anno il superbonus scenderà al 70%, mentre dalla metà di febbraio cessione del credito e sconto sono stati eliminati per quasi tutte le agevolazioni.

Così, oggi il bonus barriere, grazie alla possibilità di beneficiare della cessione del credito e a una percentuale piuttosto elevata, è diventato un'alternativa molto competitiva.

## **I chiarimenti**

Se qualcuno aveva criticato l'utilizzo su una scala più ampia del bonus, l'Agenzia con la circolare 17/E ha spazzato via molti dubbi. Anzitutto, sul tipo di immobili nei quali si può sfruttare lo sconto del 75 per cento.

La legge di Bilancio 2022, infatti, non nominava

## FISCO

mai esplicitamente le unità condominiali. E questo aveva generato molti dubbi tra operatori e contribuenti.

Ora la circolare risponde, in maniera molto esplicita, perché spiega che «possono ritenersi, altresì, agevolabili gli interventi realizzati sulle singole unità immobiliari anche non funzionalmente indipendenti (ad esempio interventi su un appartamento posto in condominio) nel limite massimo già previsto per le unità unifamiliari di 50mila euro».

Quindi, il bonus può essere richiesto per gli appartamenti con un massimale di spesa di 50mila euro.

### **Gli infissi**

Ma un altro chiarimento importante arriva sui lavori per i quali è ammesso lo sconto. Tra gli interventi ammessi all'agevolazione, infatti, la circolare cita «la sostituzione di finiture

(pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti)».

Quindi, per il cambio delle finestre è possibile ottenere il bonus. Purché siano rispettati i parametri indicati dal decreto del Mit.

Ad esempio, secondo quanto spiega il provvedimento, i meccanismi di apertura e chiusura delle finestre devono essere facilmente manovrabili e percepibili e le parti mobili devono poter essere usate esercitando una lieve pressione.

Ancora, «l'altezza delle maniglie o dispositivo di comando deve essere compresa tra cm 100 e 130; consigliata 115 cm».

Nelle finestre «lo spigolo vivo della traversa inferiore dell'anta apribile deve essere opportunamente sagomato o protetto per non causare infortuni. Le ante mobili degli infissi esterni devono poter essere usate esercitando una pressione non superiore a kg 8».



**Newsletter realizzata da 24 ORE Professionale in collaborazione con ASPPI**

**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.