

## **CIRCOLARE MAGGIO 2015**

Con la presente circolare intendiamo offrire agli associati una breve informativa sulle tematiche di maggiore attualità in materia immobiliare

### **1. GLI ONERI CONCESSORI PER LE OPERE OGGETTO DI CONDONO.**

Le varie leggi che si sono susseguite in materia di condono per lavori eseguiti senza titolo abilitativo (licenza, concessione, permesso di costruire) o con rilevanti difformità dagli stessi titoli, stabilivano che, a fronte del rilascio del titolo in sanatoria, si dovessero pagare anche gli oneri concessori relativi all'opera sanata.

La lentezza della Pubblica Amministrazione ha fatto sì che in molti casi, maturato il titolo abilitativo per silenzio assenso, le amministrazioni competenti abbiano richiesto il pagamento degli oneri concessori a distanza di molto tempo dall'avvenuta sanatoria.

Nel lasso di tempo intercorrente tra la presentazione della domanda di condono da parte dell'interessato e quello della richiesta degli oneri concessori da parte delle amministrazioni, i comuni hanno aggiornato i relativi costi sempre in aumento.

Spesso si verifica, infatti, che l'iniziale previsione dei costi sia errata - più bassa - in conseguenza dell'inerzia della Pubblica Amministrazione che ha ritardato ad esaminare la domanda.

E' sorto quindi il problema di individuare la data cui fare riferimento per la quantificazione di tali costi: se quella della presentazione della domanda di condono, quella della maturazione del diritto ad ottenere il titolo in sanatoria, quello della richiesta del pagamento da parte dell'Amministrazione, o altra.

Il termine di prescrizione per l'obbligazione di pagamento degli oneri concessori è di dieci anni e decorre – secondo giurisprudenza consolidata – nell'ipotesi di mancata esplicita definizione della domanda di condono, dalla formazione del silenzio assenso che si forma dopo il termine di ventiquattro mesi decorrente dalla data nella quale sia stata depositata la documentazione completa a corredo della domanda di concessione.

La formazione del silenzio assenso richiede inoltre, ulteriori presupposti essenziali, quali il pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione, la presentazione della documentazione

relativa al tempo di esecuzione dei lavori, all'ubicazione, alla consistenza delle opere e ad ogni altro elemento rilevante affinché possano essere esercitati i poteri di verifica dell'amministrazione comunale.

Soltanto quando tale *iter* è completato inizia a decorrere il termine decennale di prescrizione.

Per quanto concerne il problema delle norme cui fare riferimento per la quantificazione degli oneri concessori, gli stessi potrebbero essere ancorati alle tariffe vigenti alternativamente al momento in cui l'abuso è iniziato, al momento in cui l'immobile abusivo è completato, al momento dell'entrata in vigore della normativa statale o regionale sul condono, al momento in cui è stata effettuata la richiesta di condono o, infine, al momento del perfezionamento del procedimento di sanatoria.

La norma di riferimento in materia è la Legge 326/2003 la quale assegna alle regioni il compito di emanare "*norme per la definizione del procedimento amministrativo relativo al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria*" e consente l'incremento fino al massimo del 100% degli oneri di concessione prevedendo che tale aumento venga disposto con Legge Regionale. Alla luce di quanto esposto, dunque, e anche a fronte della più recente Giurisprudenza, la quantificazione degli oneri concessori dovuti per le opere condonate può essere stabilita dai comuni in forza di Legge Regionale ed utilizzando gli adeguamenti tariffari maturati nel periodo intercorrente tra la data di assenso (anche tacito) alla richiesta di condono e quella di richiesta da parte dell'Amministrazione, ovviamente nel rispetto del termine decennale di prescrizione che decorre dall'avvenuto condono.

## **2. CONDOMINIO MINIMO: SPESE RIMBORSABILI SOLO SE URGENTI.**

Anche nel cosiddetto "condominio minimo", per il quale si applicano le norme sull'amministrazione di beni oggetto di comunione in generale, per il rimborso delle spese per la conservazione delle cose comuni anticipate da un proprietario, si applica la disciplina contenuta nell'art. 1134 del Codice Civile, secondo cui il diritto al rimborso sussiste solo nei casi di spese urgenti.

La Corte di Cassazione con sentenza n. 7457 del 14 aprile 2015, ha affrontato il problema della richiesta da parte di un condomino di rimborso della spesa sostenuta per lavori necessari e urgenti di rifacimento ed impermeabilizzazione del terrazzo di copertura in uso esclusivo del richiedente, che costituiva anche la copertura degli altri immobili facenti parte dello stabile.

I giudici della Suprema Corte hanno chiarito che la richiesta di rimborso del costo sostenuto per il rifacimento del terrazzo può essere accolta solo se si ravvisa il carattere urgente delle opere, che quindi devono essere del tutto indifferibili "*nel senso di non poter essere rinviate senza pregiudizio o pericolo per la cosa comune*".

### **3. RENT TO BUY, LA PRIMA PRONUNCIA DI UN TRIBUNALE.**

La Sezione Fallimentare del Tribunale di Verona in data 12.12.2014 ha emesso la prima ordinanza in materia di *rent to buy* che fornisce alcuni spunti rilevanti.

Il Tribunale di Verona si è espresso favorevolmente in relazione alla richiesta di autorizzazione alla stipula di un contratto di *rent to buy*, per la liquidazione della massa immobiliare di una azienda fallita.

Si tratta di una pronuncia che merita attenzione perché è la prima a occuparsi della fattispecie introdotta dall'art. 23 del D.L. 133/2014 (cosiddetto "Decreto Sblocca Italia"), norma che detta una specifica disciplina per quei contratti "*che prevedono l'immediata concessione in godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato*", così regolando, in pratica, gli effetti civilistici della formula contrattuale conosciuta, appunto, come *rent to buy*.

Il contratto di *rent to buy* è una fattispecie contrattuale del tutto nuova, che non può essere assimilata a nessuna delle forme contrattuali sinora utilizzate per combinare le caratteristiche della compravendita e quelle della locazione di immobili.

La particolarità della disciplina sta nella possibilità di imputare al prezzo di vendita un parte del canone versato per il godimento dell'immobile (nella misura indicata dalle parti in contratto), di modo che al momento del rogito sia dovuto solo il saldo finale. I vantaggi della scelta di tale formula sono evidenti. Il futuro acquirente ottiene il godimento dell'immobile senza corrispondere subito l'intero prezzo della compravendita; ha la possibilità di accedere ad un eventuale finanziamento a condizioni più favorevoli (considerato il minor importo del prezzo dovuto al momento del rogito rispetto al valore dell'immobile); ha maggior tempo per alienare un eventuale altro immobile del quale sia proprietario. Chi vende, invece, vede facilitata l'occupazione e la successiva alienazione di beni che altrimenti potrebbero restare vuoti e privi di acquirenti, conseguendo un immediato introito e alleggerendo, al contempo, i costi di gestione.

Nel disciplinare la materia, tuttavia, il legislatore nulla ha previsto in relazione ad un aspetto fondamentale: le modalità per il rientro nel possesso dell'immobile da parte del proprietario, in caso di inadempimento dell'altra parte.

La questione è trattata nell'ordinanza, che offre una soluzione applicabile, tuttavia, in rari casi.

Nella circostanza il giudice, dopo aver osservato che il contratto di *rent to buy* rappresenta una fattispecie contrattuale a sé stante, diversa dalla locazione, e che, pertanto, le parti possono determinarne il contenuto in modo autonomo, precisa che l'atto in questione debba essere stipulato per mezzo di notaio (a spese del conduttore), con l'indicazione espressa che l'immobile

sia da rilasciarsi libero da persone e cose alla scadenza stabilita. Ciò, evidentemente, nell'ottica di quanto previsto dal combinato disposto dei commi secondo, n 3), e terzo, art. 474 c.p.c., secondo cui l'esecuzione per il rilascio di un bene può aver luogo in virtù di un atto ricevuto da notaio, munito – ai sensi del successivo art. 475 c.p.c. – della formula esecutiva.

Nella maggior parte dei casi, tuttavia, saranno di diverso tipo le questioni che sorgeranno nel corso di un contratto di *rent to buy*. Difficilmente, infatti, le parti contrattuali si accorderanno per un termine di rilascio senza subordinare l'efficacia di tale scadenza – come diversamente emerge dalla pronuncia in argomento – all'invio, entro una determinata data, di un tempestivo preavviso da parte del concedente. E se ciò si dovesse verificare, cosa succederebbe allorquando, alla scadenza del termine, il conduttore rimanesse nell'unità immobiliare senza rispettare il suo impegno all'acquisto?

Nell'occasione il giudice non ha evidentemente ritenuto di inserire condizioni di sorta allo scopo, fra l'altro, anche di semplificare al massimo l'operazione contrattuale. Ma nell'ambito di una comune trattativa tra privati il discorso è ovviamente diverso.

Non è stato affrontato, inoltre, il problema della morosità: cosa accadrebbe se il conduttore, nel corso del rapporto, interrompesse il pagamento del corrispettivo convenuto per il godimento dell'immobile e, malgrado ciò, ne mantenesse la detenzione?

In relazione ai prospettati interrogativi – essendo il *rent to buy*, come detto, una fattispecie nuova e, quindi, distinta anche dalla locazione – la soluzione del ricorso ad un procedimento ordinario di rilascio per occupazione senza titolo comporterebbe sicure lungaggini, con tutto quello che ne può conseguire in termini di appetibilità del nuovo istituto. Mentre, d'altro canto, la soluzione prospettata nell'ordinanza del Tribunale di Verona, di munire l'atto – stipulato per mezzo del notaio – della formula esecutiva *ex art. 475 c.p.c.*, di modo da poter così agire per il rilascio, non è evidentemente risolutiva.

Ammesso anche che il notaio acconsenta ad apporre la formula esecutiva in questione, l'esecutato avrebbe, certo, gioco facile a proporre opposizione dinanzi al giudice dell'esecuzione per contestare il titolo in relazione al quale è escusso. E ciò, perché, in ipotesi di morosità, sull'effettiva esistenza della stessa non vi sarebbe alcuna certezza; così come mancherebbe la certezza sull'effettivo rispetto dell'adempimento, laddove si tratti, invece, di richiesta di rilascio per scadenza del termine con efficacia subordinata all'invio di un tempestivo preavviso.

La Confedilizia, per prima, aveva segnalato il problema che purtroppo, in sede di approvazione della normativa istitutiva del *rent to buy*, non è stato risolto e ha determinato in gran parte il mancato “decollo” di questa nuova, e certamente interessante, formula contrattuale.

#### **4. CLASSAMENTO CATASTALE. AVVISI DI ACCERTAMENTO E PROFILI PRATICI.**

La rideterminazione del classamento e l'attribuzione di una nuova rendita catastale viene portata a conoscenza degli intestatari dell'immobile, con la notifica di un avviso di accertamento.

Se l'avviso di accertamento viene ritenuto corretto, i destinatari non dovranno procedere ad alcun ulteriore adempimento catastale, perché i dati sono aggiornati direttamente dall'Agenzia.

Il destinatario che, invece, considera l'atto non fondato, potrà chiederne il riesame in autotutela oppure presentare ricorso.

Se il destinatario dell'atto lo considera non fondato, in tutto o in parte, potrà chiederne il riesame in autotutela, inviando all'Ufficio provinciale - Territorio dell'Agenzia delle Entrate che lo ha emesso una domanda in carta semplice, insieme alla documentazione su cui si fonda la richiesta di annullamento. La domanda di riesame in autotutela non sospende i termini per la presentazione di un eventuale ricorso al Giudice Tributario.

Contro l'avviso di accertamento è possibile ricorrere alla Commissione Tributaria Provinciale territorialmente competente. In sintesi, il ricorso va notificato, entro 60 giorni dalla data della notifica, all'Ufficio Provinciale del Territorio che ha emesso l'avviso di accertamento. Nei successivi 30 giorni, bisogna poi costituirsi in giudizio. I termini per la proposizione del ricorso sono sospesi nel periodo feriale che va dal 1° agosto al 30 agosto di ogni anno. Nella presentazione del ricorso il contribuente deve essere assistito da un difensore (avvocato, dottore commercialista, ragioniere, perito commerciale, ingegnere, architetto, geometra, perito edile, dottore agronomo, agrotecnico o perito agrario, iscritto al relativo albo professionale). Le informazioni riportate nell'atto (per esempio, le generalità dell'intestatario, l'indirizzo o l'ubicazione dell'immobile) che dovessero essere inesatte possono essere corrette anche tramite il servizio di "[Correzione dati catastali online - Contact Center](#)".

Oltre all'Urp di ciascun Ufficio Provinciale del Territorio competente dell'Agenzia, gli ulteriori canali per ricevere informazioni e chiarimenti sull'avviso di accertamento eventualmente ricevuto, sono consultabili alle pagine relative a ogni Comune che ha attivato la procedura.

#### **5. PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO.**

Il 6 maggio 2015 è entrata in vigore la Legge 44/2015 in materia di prestito vitalizio ipotecario. La previsione normativa denominata "*Modifica all'articolo 11-quaterdecies del*

*decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, in materia di disciplina del prestito vitalizio ipotecario*” ha introdotto diverse e interessanti novità per chi abbia intenzione di accedere a questa opportunità di finanziamento.

Le sfere su cui la nuova legge va a incidere sono essenzialmente due: da una parte si rende più agevole ai privati ultrasessantenni l’accesso al servizio finanziario, a differenza dei vantaggi fino a ieri riservati agli ultrasessantacinquenni, con rassicurazione agli eredi di non dover versare più del dovuto rispetto al valore di commercio. Dall’altra, invece, si assicurano garanzie più ampie agli istituti di credito e le garanzie a tutela del prestito assicurato sull’abitazione.

Ma la novità sicuramente più gradita ai privati è senza dubbio l’esenzione da imposte di bollo, di registro, catastali e ipotecarie, nonché dalle tasse in relazione a concessioni governative.

Tutti i cittadini, specie quelli con più di 60 anni compiuti, possono accedere allo strumento del “mutuo inverso”, cioè concedendo alla banca una proprietà immobiliare come pegno, che consentirà l’apertura da parte dell’ente finanziario di un’ipoteca sull’edificio proposto dal cliente.

In ragione del valore di mercato attribuito all’immobile, la banca concederà una liquidità che oscilla tra il 15% e il 55% della stima commerciale effettuata sulla casa, e che dipenderà anche dall’anzianità del privato. Quanto più elevata sarà l’età del cliente, infatti, tanto più le concessioni bancarie saranno destinate a crescere poiché l’istituto potrà confidare su una più rapida estinzione del debito contratto.

In questo senso, figure chiave dell’accordo tra banca e proprietario dell’immobile saranno gli eredi che, a seguito del decesso del contraente, potranno decidere liberamente se saldare il dovuto alla banca oppure concedere il passaggio dell’immobile all’istituto di credito, il quale si farà carico della vendita dell’edificio e, una volta portata a termine, tratterrà il dovuto inizialmente prestato e concederà la quota in eccesso agli eredi, al netto di spese e interessi.

Così come per i mutui, il tasso d’interesse può essere scelto fisso, misto o variabile. A differenza della vecchia normativa, però, ora non saranno più calcolati gli interessi ogni singolo anno. Sarà infatti possibile definire, di concerto con l’ente di credito, un rimborso progressivo con relativo calmiere stabilito dal valore commerciale dell’immobile.

## **6. IMPOSTE LOCALI SULLA CASA: NOVITA' 2015**

La tassazione sulla casa per il 2015 rimane globalmente invariata rispetto all'anno scorso.

E' stato infatti accantonato, almeno per quest'anno, il progetto di introdurre l'ennesima nuova imposta unica che avrebbe dovuto includere tutti i tributi locali, quella che era già stata battezzata "local tax".

Per quanto riguarda l'IMU (imposta municipale) le regole sono le stesse ormai dal 2013, andate a regime l'anno scorso con la definitiva esenzione delle case di abitazione (colpite invece dalla Tasi). Per il 2015 sono state fissate nuove regole unicamente riguardo la tassazione dei terreni agricoli.

Per la TASI (tassa sui servizi indivisibili) la Legge di Stabilità 2015 ha congelato le aliquote massime e minime del 2014, maggiorazione compresa, e la stessa cosa ha fatto il cosiddetto decreto "milleproroghe" 2015 con riferimento alla TARI (tassa sui rifiuti).

Sempre riguardo alla TASI una importante novità, che dovrebbe partire da quest'anno, è l'invio a casa dei cittadini dei bollettini precompilati dal Comune. Ma nonostante ciò sia precisamente previsto dalla legge (art.1 comma 688 Legge 147/2013) tale procedura sta incontrando problemi dovuti essenzialmente alle difficoltà di conteggio poiché sono presi in considerazione dati difficilmente reperibili dagli uffici comunali, soprattutto relativamente alle detrazioni, come la presenza di figli, di badanti, di inquilini. Tale problema, che avrebbe dovuto essere risolto con l'introduzione della "local tax" resta dunque attuale. Vi aggiorneremo tempestivamente in caso di novità.

## **7. AVVISO DI CONVOCAZIONE DELLA ASSEMBLEA ORDINARIA**

L'Assemblea annuale dei soci della Associazione della Proprietà edilizia di Como è convocata per il giorno **venerdì 19 giugno 2015** alle ore 16.30 in prima convocazione e alle ore **17.00 in seconda convocazione** presso l'aula Vergani della Circoscrizione 7 in Como, in Via Collegio dei Dottori n. 9, per discutere e deliberare sul seguente O.D.G:

- 1) Scelte delle direttive di indirizzo generale della Associazione;
- 2) Approvazione della Relazione annuale sulla attività svolta;
- 3) Approvazione del conto consuntivo relativo all'anno 2014 con la Relazione del Collegio dei Revisori dei conti;
- 4) Approvazione del conto preventivo relativo all'anno 2015;
- 5) Varie ed eventuali.

Seguirà un piccolo rinfresco per i soci presenti.

Como, 25 maggio 2015

Il Presidente  
Avv. Claudio Bocchietti



## **NOTIZIE DI SEGRETERIA:**

**INTERESSI LEGALI dal 1.1.2015: 0,5 %**

<b>ISTAT</b>	<b>100%</b>	<b>75%</b>
<b>Febbraio 2015</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,300</b>
<b>Marzo 2015</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,150</b>
<b>Aprile 2015</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,225</b>