

## CIRCOLARE CONFEDILIZIA GIUGNO 2019

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

### **1. COMPRAVENDITA CON DIFFORMITA' RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO**

La sentenza della Corte di Cassazione, Sezioni Unite, n. 8230 del 22 marzo 2019 ha sancito che la commerciabilità di un immobile è compromessa soltanto se si tratta di un edificio costruito in completa assenza di un titolo edilizio. Nel caso, invece, in cui un titolo edilizio sia stato rilasciato – e se ne faccia espressa menzione nel contratto – la compravendita è valida anche se la costruzione è stata realizzata in difformità rispetto al titolo edilizio stesso.

Tale decisione è particolarmente rilevante in quanto è stata emanata, oltre che per decidere il caso concreto, per comporre un contrasto di opinioni verificatosi nella Corte di Cassazione nella materia della compravendita di edifici abusivi.

La Corte, infatti, aveva in un primo momento seguito un orientamento secondo cui la compravendita era ritenuta valida se esisteva un titolo edilizio (menzionato nel contratto) anche se l'edificio poi fosse stato realizzato con variazioni essenziali (tesi della “nullità formale”).

Successivamente si è sviluppato un diverso orientamento in forza del quale la compravendita avrebbe dovuto considerarsi affetta da nullità non solo se avesse avuto ad oggetto un immobile costruito in assenza o in totale difformità da un titolo edilizio, ma anche se l'immobile fosse stato realizzato con variazioni essenziali rispetto al titolo edilizio (si parla in questo caso di “nullità sostanziale”).

Con la sentenza n. 8320 del 22 marzo 2019 ha dunque prevalso la prima tesi della “nullità formale”, in quanto ora si afferma che, in presenza di una dichiarazione del venditore circa gli estremi di un titolo edilizio effettivamente esistente, il contratto *“è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato”*.

Nel motivare queste sue conclusioni, la Cassazione mette in evidenza che la decisione non deve essere letta come un abbassamento della guardia rispetto all'abusivismo edilizio, in quanto devono essere tenuti in considerazione alcuni fondamentali aspetti:

- a) la nullità del contratto di compravendita di un immobile abusivo non deve derivare da un abuso di importanza “minore” ma deve essere riferita alle situazioni più gravi (l'assenza del titolo edilizio);

- b) non è danneggiato l'interesse della collettività a un regolare e ordinato svolgimento dell'attività edilizia posto che la legge individua sanzioni nel caso di interventi abusivi (la demolizione, il ripristino e le sanzioni pecuniarie) e ciò indipendentemente da chi sia il proprietario del bene nel momento in cui l'abuso venga accertato. Le sanzioni in tale materia sono irrogabili senza limiti temporali, il decorso del tempo, infatti, non determina alcuna sanatoria delle situazioni abusive e non comporta l'estinzione del potere di comminarle;
- c) chi è acquirente di un edificio abusivo trova tutela nei rimedi che il Codice Civile prevede per chi compra un bene affetto da vizi o che non abbia le qualità promesse o essenziali per il suo uso (risoluzione del contratto, riduzione del prezzo, risarcimento del danno).

## **2. CONTRATTO PRELIMINARE DAL NOTAIO PER IMMOBILI IN COSTRUZIONE**

L'art. 388 del Decreto Legislativo 14/2019 "*Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza in attuazione della Legge 155/2017*" ha disposto che non è più possibile stipulare contratti preliminari - o qualsiasi altro contratto avente ad oggetto il trasferimento non immediato di immobili da costruire - se non nella forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, e, quindi, con il necessario intervento di un notaio.

Tale obbligo è in vigore dal 16 marzo 2019.

A partire da tale data, dunque, i contratti preliminari per il trasferimento di immobili da costruire stipulati nella forma della semplice scrittura privata saranno passibili di nullità.

E', peraltro, previsto che tale regime si applichi soltanto ai contratti aventi ad oggetto immobili da costruire, per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato successivamente alla data di entrata in vigore del D. Lgs. 14/2019.

Tale novità normativa comporta maggiori tutele per il cittadino posto che l'intervento del notaio assicura il fedele rispetto delle peculiarità formali richieste dal provvedimento normativo che tutela i diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire (D. Lgs. 122/2005), il rispetto dell'obbligo di trascrizione nei registri immobiliari del contratto preliminare e dell'adempimento dell'obbligo a carico del costruttore di rilasciare idonea fidejussione dell'importo corrispondente alle somme che il promittente venditore ha riscosso o dovrà riscuotere prima del perfezionamento dell'atto di compravendita.

Il rispetto di tutti gli adempimenti di cui sopra assume particolare rilevanza a garanzia della posizione del promissario acquirente nel caso in cui si verificasse una situazione di crisi del costruttore (fallimento, pendenza di procedure esecutive immobiliari, ecc.).

## **3. CONVENZIONE ACSM-AGAM S.p.A. - ANCE COMO PER LA CESSIONE DEL CREDITO FISCALE PER LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA**

Con riguardo alla cessione del credito corrispondente alle detrazioni fiscali previste per gli interventi di riqualificazione energetica, si segnala che, da qualche mese ACSM-AGAM S.p.A. e ANCE Como (Associazione Nazionale Costruttori Edili della Provincia di Como) hanno siglato un Protocollo d'Intesa volto a far cogliere al meglio le opportunità della riqualificazione energetica ai Condomini situati nel territorio della Provincia di Como.

L'accordo prevede che ACSM-AGAM S.p.A. intervenga come contraente principale avvalendosi di un'impresa di ANCE Como, che esegue gli interventi di riqualificazione edilizia (ad esempio: cappotto, isolamento tetto, sostituzione infissi, ecc...). Questo consente ai condomini di cedere il credito di imposta ad ACSM-AGAM S.p.A. nella misura prevista in base alla tipologia dei lavori, ossia dal 50 al 75%, conseguendo un forte sconto sull'importo dei lavori. Gli interventi proposti permetteranno al Condominio di stipulare con ACSM-AGAM S.p.A. un contratto EPC (Energy Performance Contract), di durata variabile, basato sul risparmio energetico garantito, con ulteriore vantaggio economico.

I singoli proprietari immobiliari, gli Amministratori di Condominio ed i professionisti interessati ad approfondire le tematiche del Protocollo ed a valutarne la convenienza potranno prendere contatto direttamente sia con ANCE Como (Tel. 031.3313711 – Mail: [ance@ancecomo.it](mailto:ance@ancecomo.it)) sia con ACSM-AGAM S.p.A. (Tel. 031.529208 – Mail: [gestione.calore@acsm-agam.it](mailto:gestione.calore@acsm-agam.it)).

#### **4. NUOVO MODELLO RLI**

Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, è stato approvato il nuovo modello RLI da utilizzare per la “richiesta di registrazione e adempimenti successivi - contratti di locazione e affitto di immobili”. Il modello, con le relative istruzioni e le specifiche tecniche per la trasmissione telematica, è disponibile al seguente *link*:

[www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/normativa+e+prassi/provvedimenti/2019/marzo+2019+provvedimenti/provvedimento+19032019+modello+rli](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/normativa+e+prassi/provvedimenti/2019/marzo+2019+provvedimenti/provvedimento+19032019+modello+rli)

Il nuovo modello, che sostituisce il precedente, consente, tra l'altro, la possibilità di effettuare l'opzione per il regime fiscale della “cedolare secca” per i contratti di locazione aventi ad oggetto unità immobiliari ad uso commerciale di categoria catastale C/1 e relative pertinenze (art. 1, comma 59, legge n. 145/2018).

#### **5. NUOVA GUIDA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Si segnala che è stata aggiornata la Guida dell'Agenzia delle Entrate in materia di incentivi fiscali per le Ristrutturazioni Edilizie. La stessa è scaricabile al seguente *link*:

[www.confedilizia.it/guide-fiscali-agenzia-delle-entrate/](http://www.confedilizia.it/guide-fiscali-agenzia-delle-entrate/)

## **6. - SERVIZI WHUIS**

La nostra associazione dispone di un portale che consente all'utente di consultare in un'unica scheda e con immediatezza, i dati disponibili sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale di persone fisiche e di società aggregando dati provenienti da Catasto, Camere di Commercio, Tribunali e Conservatorie del territorio nazionale. Ogni socio avrà diritto a due interrogazioni all'anno gratuite.

Si consiglia di utilizzare il servizio per verificare la solidità economico-finanziaria di eventuali conduttori.

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

L'assemblea annuale dei soci della Associazione della Proprietà Edilizia di Como è convocata per il giorno **giovedì 20 giugno 2019** ad ore 16,30 in prima convocazione ed alle **ore 17,00** in seconda convocazione presso **Aula Vergani della Circostrizione 7 in Como – Via Collegio dei Dottori n. 9**, per discutere e deliberare il seguente ordine del giorno:

- 1) Lettura ed approvazione verbale precedente riunione;
- 2) Approvazione della Relazione annuale sull'attività svolta;
- 3) Approvazione del conto consuntivo relativo all'anno 2018 con la relazione del Collegio dei Revisori dei Conti;
- 4) Determinazione del numero dei Consiglieri;
- 5) Elezioni Consiglio Direttivo e Revisori dei Conti effettivi e supplenti – triennio : 2019/2021.
- 6) Approvazione del conto preventivo relativo al 2019;
- 7) Varie ed eventuali.

Dopo l'Assemblea, i soci saranno graditi ospiti per un aperitivo al Bar del Cortiletto.

## **NOTIZIE DI SEGRETERIA**

<b>ISTAT</b>	<b>100%</b>	<b>75%</b>
febbraio 2019	0,8%	0,6%
marzo 2019	0,8%	0,6%
aprile 2019	0,9%	0,675%

L'Associazione Proprietà Edilizia rimarrà chiusa dal 05 agosto al 02 settembre 2019.

Como, 27 maggio 2019

Il Presidente

Avv. Claudio Bocchietti

