

GIUGNO-LUGLIO 2023

# NEWSLETTER

Realizzata da 24 Ore Professionale con FIMAA PIEMONTE



# SOMMARIO

## FIMAA

### EDITORIALE

Abusivismo vs. professionalità 4

### NEWS DALLA FEDERAZIONE

L'adeguamento ISTAT dei canoni di locazione 8

La Cassazione torna a pronunciarsi in merito agli obblighi d'informazione in capo al mediatore in caso di irregolarità edilizie nell'immobile 11

La Cassazione sul diritto del mediatore alla provvigione e sulla possibile nullità delle relative clausole, in relazione al momento della conclusione dell'affare 14

## SOLE 24 ORE

### ECONOMIA

Ocse: «L'inflazione è la priorità». Alzate le stime sul Pil per l'Italia (1,2%), PNRR occasione unica 17

### LOCAZIONI

Invalido l'accordo che consente al proprietario di reclamare versamenti non previsti dal contratto 22

Riconosciuta la legittimità del «canone a scaletta» anche nella locazione ad uso abitativo 24

### CONDOMINIO

Controversie condominiali: rappresentanza e litisconsorzio 27

I dissuasori per piccioni migliorano l'edificio 33

## MUTUI

Mutui: fisso o variabile? Come scegliere il tasso dopo il rialzo Bce 35

Mutui, tutte le mosse per «bloccare» gli aumenti delle rate.

Quale opzione si ha per arginare l'impennata dei tassi?

Si può lavorare su due fronti. Ecco quali 38

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il curatore risponde delle obbligazioni nei confronti dell'aggiudicatario anche con delega ad altri su custodia dell'immobile 42

## CASE GREEN

Case green: l'elenco degli edifici esclusi dagli obblighi della nuova direttiva Ue 45

## MERCATO

Invimit, piano «Opa» per portare sul mercato gli immobili della Pa 48

Real estate, investire in tempo di crisi? Più hi-tech e green:

le 6 regole d'oro 51

Immobiliare, Blackstone: Europa nel mirino.

Dal colosso Usa arrivano altri 16 miliardi 53

Mercato residenziale, nel 2022 crescono gli scambi (+4,7%) ma anche la difficoltà delle famiglie ad acquistare

di Massimo Frontera 56

## FISCO

Sui bonus per la casa allo studio un dossier in vista del riordino

di Giuseppe Latour, Giovanni Parente 59

## SCENARI

Casa, il Governo apre il cantiere del nuovo Testo unico dell'edilizia: tutte le novità 62

Riforma del Catasto, dopo gli ultimi richiami della UE si accendono nuovamente i riflettori 66

“Serve una norma cornice che consenta alle Regioni di legiferare in autonomia” 69

# ABUSIVISMO VS. PROFESSIONALITÀ



Sono Simona Trucco e, dall'anno 2018, ricopro la carica di presidente Fimaa Cuneo. Sin dal mio insediamento, i colleghi del direttivo e gli associati in genere mi hanno costantemente segnalato la problematica costituita dall'esercizio abusivo della professione di mediatore immobiliare.

Nel mio editoriale mi occuperò, pertanto, di questo importante tema, ripetendo le cose in cui credo e che ritengo siano alla base di un percorso di crescita della Categoria che rappresento.

Chi opera in questo particolare settore deve, infatti, essere consapevole che lavorare con professionalità ed assoluta regolarità comporta indiscutibilmente un valore aggiunto per i clienti/consumatori che si rivolgono ad un'agenzia immobiliare.

La lotta all'abusivismo, ed il contrasto a connesse forme di violazioni ed irregolarità, partono innanzitutto da un'adeguata impostazione logistica delle nostre agenzie.

Purtroppo, spesse volte si registrano impostazioni organizzative basate su valutazioni che non tengono conto delle effettive implicazioni che sono derivanti dalla vigente normativa amministrativa e lavoristica.

Si pensi, ad esempio, ad un'impostazione logistica che contempli l'inserimento, all'interno di un'agenzia immobiliare, di figure professionali riconducibili ai cosiddetti procacciatori d'affari.



Orbene, a mente delle disposizioni contenute nella Legge 39/89, che regola l'esercizio dell'attività professionale del mediatore, occorrerà considerare determinati vincoli e limitazioni nel raggio di azione di questa tipologia di collaborazioni.

Il procacciatore d'affari, poiché soggetto non abilitato all'effettuazione di prestazioni comportanti valutazioni immobiliari, assunzione di incarichi nella compravendita di immobili, gestione delle trattative, ritiro o presentazione di proposte e svolgimento dei compiti tipici del mediatore immobiliare, non potrà offrire un contributo eccedente la semplice segnalazione e/o il mero recupero di materiale e documentazione.

L'inosservanza di tali limitazioni potrebbe essere validamente eccepita dal cliente/consumatore, in quanto assistito da professionista non abilitato, con conseguente decadenza del diritto alla provvigione.

Sotto il profilo lavoristico, inoltre, il procacciatore d'affari deve conservare la natura di collaboratore autonomo, senza vincoli di orario né di svolgimento di mansioni tipicamente riconducibili al lavoratore subordinato.

Ed allora, per lo svolgimento di mansioni aventi carattere impiegatizio, ovvero contemplanti esecuzioni di compiti di segreteria, corretto funzionamento dell'ufficio, fissazione degli appuntamenti, etc., il ricorso al lavoro subordinato rappresenta certamente l'inquadramento più rispondente ai parametri di controllo e verifica seguiti dall'Ispettorato Nazionale del Lavoro (INL).

Anche in questo caso, eventuali contestazioni, che potrebbero essere sollevate dallo stesso collaboratore (mediante apertura di una vertenza) oppure dall'Ispettorato del Lavoro, esporrebbero l'agenzia immobiliare all'applicazione di pesanti sanzioni e/o al recupero di contributi e differenze retributive in base a quanto previsto dal Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro.

Insomma, e riassuntivamente, ci sono davvero tanti buoni motivi per valutare un'impostazione corretta dal punto di vista organizzativo, una circostanza che per un'agenzia immobiliare solitamente non può prescindere da un inquadramento basato sulla idoneità professionale ottenuta a seguito della frequentazione di un corso abilitante (168 ore secondo quanto previsto dalla normativa fissata dalla regione Piemonte) e del superamento di un esame in forma scritta e orale.

Soltanto attraverso il conseguimento dell'abilitazione professionale il collaboratore potrà occuparsi, direttamente ed integralmente, di ogni necessità del proprio cliente.

Tramite l'apertura di una propria agenzia immobiliare, inoltre, il collaboratore abilitato avrà facoltà di inserire altri suoi collaboratori interessati ad intraprendere questa professione.

L'abusivismo resta, però, una piaga davvero molto gravosa per la Categoria, per questo è importante alimentare un serio monitoraggio da parte di tutti, in primis su iniziativa

del cliente/consumatore che deve denunciare, senza indugio, lo svolgimento abusivo della nostra professione.

Spesso geometri, architetti, ingegneri, commercialisti e tanti altri professionisti, si improvvisano mediatori e si propongono per seguire il cliente durante le fasi della compravendita immobiliare.

Secondo quanto previsto dal rispettivo ordinamento professionale, però, questi soggetti sono chiamati a svolgere un ruolo tecnico completamente diverso ed incompatibile con quello di mediazione, ossia devono assolvere ad un incarico fiduciario per conto della parte che li ha nominati.

Inutile dire che le ripercussioni possono essere molteplici e catastrofiche per il cliente/consumatore, il quale si trova ad essere assistito da un soggetto che opera in conflitto d'interessi, anziché essere *super partes*.

Viceversa, caratteristica unica, destinata a contraddistinguere con peculiarità la figura del mediatore, è proprio quella dell'equanimità dello stesso, con obbligo di fare in modo che tutte le circostanze sulla sicurezza dell'affare vadano palesate alle parti che trattano nella compravendita immobiliare.

Un'incombente rara nel nostro ordinamento giuridico, per questo ritengo che sia proprio tale requisito (voluta dal legislatore) a valorizzare il nostro lavoro definendo, in questa figura *super partes*, l'unica adatta a garantire una corretta compravendita immobiliare.

Pertanto, rivolgersi ad un operatore abusivo rappresenta una pratica che espone il cliente/consumatore ad un rischio altissimo e che può mettere a repentaglio i risparmi di una vita ed il patrimonio familiare.

Il cliente/consumatore che si rivolge ad un operatore abusivo non risulta nemmeno garantito dalla polizza assicurativa che tutti gli agenti mediatori, regolarmente abilitati all'esercizio della professione, hanno invece l'obbligo di stipulare a copertura di eventuali sinistri.

L'illegalità va, quindi, combattuta su più fronti, con il preciso intento di tutelare il cliente/consumatore e fare chiarezza nel mondo delle professioni.

Sarebbe fondamentale, quindi, dopo aver ottenuto l'abilitazione, proseguire con un costante percorso formativo di aggiornamento rigoroso, obbligatorio ed uguale su tutto il territorio nazionale.

Solo con una preparazione continua, infatti, si può garantire un'adeguata competenza ed una sempre maggiore professionalità.

Ci auguriamo, pertanto, che il legislatore preveda un meccanismo paragonabile a quello dei "crediti formativi" e del praticantato anche per la nostra categoria.

L'Europa ci invita ad intraprendere questa strada e noi saremo ben felici di compiere questo ulteriore passo in avanti finalizzato a rendere i nostri associati ancora più scrupolosi

ed esperti.

Una sempre maggiore preparazione sta alla base di qualunque attività professionale ed oserei dire, quella da mediatore in primis, in quanto, ha la responsabilità di guidare le scelte riguardanti il patrimonio economico di molte persone e famiglie.

Non mi resta, quindi, che esortare tutti indistintamente, colleghi e consumatori, alla ricerca sempre e solo della legalità ed incitare la politica a prevedere misure più stringenti e basate sul regime della competenza, per coloro che devono accedere o svolgere la professione di mediatore immobiliare.

Simona Trucco  
Presidente FIMAA Cuneo  
Vicepresidente Vicaria FIMAA Piemonte

# L'adeguamento ISTAT dei canoni di locazione

*Stefano Spina*

Gli elevati tassi di inflazione hanno reso di nuovo attuale la procedura di adeguamento annuale dei canoni di locazione degli immobili



Salvo un diverso accordo contrattuale volto a mantenere costante l'importo, il canone dei contratti di locazione può essere adeguato annualmente in base alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati.

Gli elevati tassi di inflazione di questi ultimi mesi hanno reso di nuovo attuale tale procedura che deve rispettare però alcune formalità.

Per quanto riguarda le locazioni di immobili non abitativi, l'art.32 della L.27 luglio 1978 n.392 prevede che le parti pos-

sano stabilire che il canone di locazione sia *“aggiornato annualmente su richiesta del locatore”*. La variazione in aumento dovrà essere determinata in misura non superiore al 75 per cento della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Solamente nel caso in cui la durata del contratto sia superiore a sei anni, oppure nove per le attività alberghiere o teatrali, allora l'adeguamento potrà arrivare al 100 per cento della citata variazione ISTAT. Infine, in base al terzo comma dell'art.79 della L. 392/78, ove i contratti di locazione prevedano un canone annuo superiore ad euro 250.000,00 e non siano riferiti a locali qualificati di interesse storico a seguito di provvedimento regionale o comunale, le parti possono concordare una qualunque formula di adeguamento del canone anche in deroga all'art. 32 della L.392/78.

Con riferimento invece alle locazioni abitative, disciplinate dalla L.9 dicembre 1998 n.431, occorre distinguere se si tratta di canoni concordati oppure no. Nel primo caso, in base al comma 9 dell'art.1 del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (cd. *“Convenzione Nazionale”*) l'aggiornamento del canone non potrà essere effettuato in misura superiore al 75 per cento della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Viceversa, per i contratti cd *“liberi”*, la cui durata non sia inferiore a quattro anni con proroga di altri quattro, l'adeguamento potrà arrivare al 100 per

cento della citata variazione ISTAT.

La possibilità di adeguare il canone annuo è invece preclusa nel caso in cui il locatore opti, nei casi previsti, per l'applicazione della *“cedolare secca”* di cui all'art.3 D.Lgs 14 marzo 2011 n.23 in quanto la facoltà di richiederne l'aggiornamento, anche se prevista contrattualmente, è sospesa per il periodo di durata dell'opzione. A tal fine occorre che il locatore invii una preventiva comunicazione al conduttore, con lettera raccomandata, con la quale rinunci ad esercitare la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.

Tuttavia, poiché la scelta, nonché la revoca, di tale regime, in quanto opzionale rispetto alla tassazione ordinaria, può essere operata sia in sede di registrazione iniziale del contratto che alla scadenza di ciascuna successiva annualità contrattuale, la fuoriuscita da tale regime legittima il locatore alla richiesta dell'adeguamento del canone a partire da tale data.

Da quanto sopra esposto, al fine di poter richiedere l'adeguamento annuale del canone contrattuale, occorre che tale clausola sia espressamente indicata nel contratto con indicazione della percentuale applicabile ove questa non sia il 100% della variazione ISTAT e che tale richiesta venga espressamente formulata al conduttore.

Infatti la clausola, nel contratto di locazione, che preveda l'aggiornamento automatico del canone a prescindere dalla richiesta espressa al conduttore è, secondo il pensiero oramai costante della Corte di Cassazione (per tutte si veda, per le locazioni non abitative, la sentenza 28 feb-

braio 2012 n.3014) da considerarsi nulla. Sulle modalità di formulazione della comunicazione dell'aumento, invece, non vi è alcun vincolo di forma. Al riguardo la Corte di Cassazione, con la sentenza 21 settembre 2012 n.16068, precisa che la richiesta non deve rivestire una forma particolare in quanto non prescritta dalla norma, e che pertanto la stessa può essere validamente formulata non solo verbalmente ma anche implicitamente o per *facta concludentia* come, ad esempio, tramite l'invio di una fattura, in cui sia indicato un canone maggiore rispetto all'ultimo pagato, inglobante un aumento corrispondente al 75% delle variazioni accertate dall'Istat. In tal modo infatti non solo si *“consente al conduttore di comprendere in maniera chiara ed univoca la volontà del locatore di ricevere il maggior canone comprensivo dell'aggiornamento Istat, nel frattempo maturato, ma gli permette, altresì, di desumere previa comparazione con il minor canone precedentemente pagato la misura della percentuale di aggiornamento applicato, così da compiere la necessaria verifica in merito alla legittimità della richiesta medesima”*.

Poiché la rivalutazione deve essere applicata con riferimento al mese successivo a quello di scadenza annuale occorre capire, se non è stato previsto contrattualmente, quale indice debba essere utilizzato in quanto quello relativo all'adeguamento del mese della nuova annualità viene pubblicato alla fine del mese stesso. Per prassi, al fine di poter effettuare una richiesta tempestiva, si

utilizza l'indice disponibile al momento della richiesta stessa che solitamente coincide con quello del secondo mese anteriore alla stipula del contratto ed alla successiva scadenza dell'annualità. Una volta identificato il tasso applicato, ogni anno occorrerà applicare come rivalutazione la variazione del mese di riferimento rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

L'indice da utilizzare è quello dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi, pubblicato mensilmente sulla Gazzetta Ufficiale ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e disponibile sul sito dell'ISTAT al seguente indirizzo <https://www.istat.it/it/archivio/30440>.

La mancata richiesta dell'aggiornamento contrattuale per qualche annualità non preclude la possibilità, per gli aggiornamenti futuri, di tenere conto della variazione verificatasi in tutto il periodo considerato rimanendo tuttavia esclusa la possibilità di richiedere il pagamento della differenza sui canoni “arretrati” (Cass. 26 maggio 2014 n.11675 e 5 agosto 2004 n.15034).

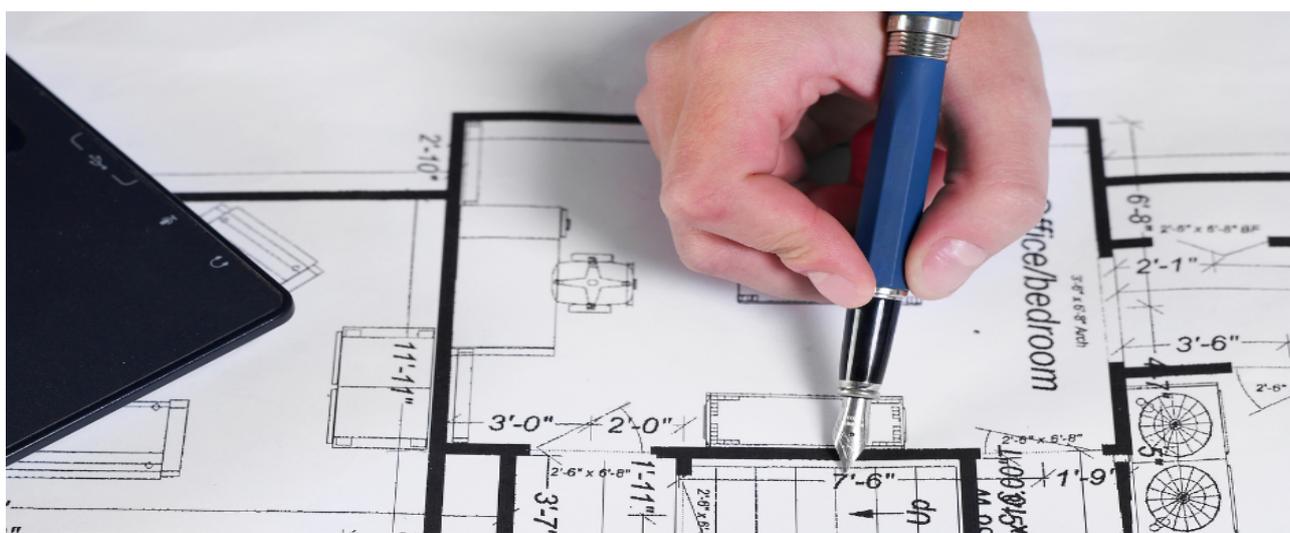
Infine, mentre per il locatore vige, per le somme richieste e non corrisposte, la prescrizione quinquennale ex art.2948 c.c., in capo al conduttore il termine per la restituzione delle somme pagate in eccesso (quali quelle derivanti da un conteggio dell'adeguamento errato per eccesso) è prorogato, ai sensi del secondo comma dell'art.79 L.27 luglio 1978, fino al sesto mese dopo la riconsegna dell'immobile locato.

# La Cassazione torna a pronunciarsi in merito agli obblighi d'informazione in capo al mediatore in caso di irregolarità edilizie nell'immobile

*Avv. Giuseppe BARAVAGLIO*

*Avv. Federico CAPPA*

La Cassazione con l'Ordinanza del 02/05/2023 n.11371 si è nuovamente pronunciata sulla responsabilità dell'agente immobiliare che non fornisca al promissario acquirente informazioni adeguate, in una trattativa di compravendita di immobile risultato affetto da illeciti edilizi.



Nel caso specifico sottoposto al giudizio della Suprema Corte, il promissario acquirente era stato informato dal mediatore, al

momento della firma della proposta irrevocabile d'acquisto, solo del fatto che era allora in corso, relativamente all'immobile,

“l'aggiornamento catastale e urbanistico”, come riportato nella proposta.

La Corte ha ritenuto tale informativa carente e che quanto indicato fosse da considerare attinente alla normale verifica di conformità dello stato di fatto dell'immobile da alienare, rispetto ai dati planimetrici ed ai titoli edilizi abilitativi rilasciati, ma non rilevante quale comunicazione della presenza di irregolarità edilizie e/o urbanistiche dell'immobile da compravendersi, con la conseguenza per cui tale espressione non poteva esser ritenuta idonea a dimostrare la consapevolezza e l'effettiva conoscenza della situazione urbanistica da parte del promissario acquirente - al quale quindi non erano state adeguatamente fornite le informazioni in merito.

Per tali ragioni l'Ordinanza in esame, nel rimettere la controversia in appello per il giudizio di rinvio, ribadiva il principio secondo cui il mediatore, ai sensi dell'art. 1759, comma 1, c.c., deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, o che avrebbe dovuto conoscere con l'uso della diligenza impostagli dalla natura professionale dell'attività esercitata, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possano influire sulla conclusione di esso o determinare le parti a perfezionare il contratto a diverse condizioni.

La Suprema Corte ha quindi confermato il principio, tra l'altro già espresso nella precedente Sentenza n.24534/2022, che sebbene non rientri nella comune ordinaria diligenza, alla quale il mediatore deve conformarsi nell'adempimento

della sua prestazione, lo svolgimento di specifiche indagini di tipo tecnico-giuridico (ovviamente salvo il caso in cui abbia invece ricevuto specifico incarico al riguardo), tuttavia egli resta gravato di un obbligo di corretta informazione, in base al quale:

- a) è tenuto a comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la diligenza qualificata che gli è richiesta, stante la natura professionale della sua attività, anche in questa occasione riconosciuta e dichiarata;
- b) gli è vietato fornire sia informazioni non veritiere, sia informazioni su circostanze delle quali non abbia effettiva conoscenza e/o che non abbia controllato.

Pertanto, secondo la Corte, non è sostenibile la tesi secondo cui il ruolo del mediatore sia del tutto “estraneo” alle informazioni circa la regolarità (o meno) dell'immobile trattato: al contrario, proprio i doveri di informativa previsti dall'art. 1759 comma 1° C.c. impongono al mediatore di informare la parte delle circostanze rilevanti a lui note o da lui conoscibili. Sotto tale aspetto, la Corte chiarisce quindi che un conto è affermare che il diritto del mediatore alla provvigione possa sorgere anche in relazione alla conclusione di un preliminare di vendita di un immobile privo di regolarità urbanistica, facendo forza sulla circostanza secondo cui la sanzione di nullità prevista dall'art. 40 della L. 47/1985 trova applicazione nei soli contratti con effetti traslativi e non

invece con riguardo ai contratti con efficacia obbligatoria, ben altro è al contrario negare che il promissario acquirente abbia interesse ad essere informato dal mediatore della presenza di irregolarità urbanistiche e edilizie dell'immobile, seppur sanabili, trattandosi di una circostanza relativa alla valutazione ed alla sicurezza dell'affare, che può influire sia sul consenso al contratto, sia sulle condizioni economiche dello stesso, semplicemente commisurando il prezzo di vendita in ragione dei costi da sostenere per la sanatoria.

La Cassazione in motivazione sottolinea che il mediatore interviene nelle fasi di procedimento di formazione del contratto, antecedenti all'intervento del notaio; effettivamente, davanti a quest'ultimo le parti si presentano avendo già contrattualmente assunto i rispettivi obblighi di comprare e vendere, alle condizioni tra le stesse pattuite con l'assistenza del mediatore. È significativo sul punto che, a brevissimo intervallo di tempo, sempre la Cassazione (ord. 14567 del 25/5/23) abbia confermato una sentenza di merito che aveva escluso l'obbligo in capo ad un notaio, quale pubblico ufficiale, di verificare la corrispondenza al vero di quanto dichiarato da parte venditrice in merito alla regolarità edilizia dell'immobile venduto, in una fattispecie dove

peraltro risultava che dalla documentazione fornita al notaio quest'ultimo non avesse alcun modo di verificare la falsità delle dichiarazioni.

Per quanto riguarda i compiti e le attribuzioni del mediatore che, a differenza del notaio, ha tra l'altro normalmente piena conoscenza anche "fisica" dell'immobile oggetto della trattativa, la Cassazione precisa che, con riferimento ad un affare concluso con il suo intervento, il riscontro dell'adempimento del dovere del mediatore di corretta informazione va compiuto con specifico riferimento al momento del perfezionamento dell'accordo, che è poi quello in cui sorge il diritto alla provvigione e quindi, nel caso specifico, doveva essere effettuato dai giudici di merito con riguardo al momento dell'accettazione della proposta d'acquisto presentata alla proprietà tramite il mediatore.

La Cassazione ribadisce, su tali premesse, la conclusione per cui la mancata informazione del promissario acquirente sull'esistenza di una irregolarità urbanistica o edilizia non ancora sanata relativa all'immobile oggetto della promessa di vendita, della quale il mediatore stesso doveva e poteva essere edotto, rende lo stesso responsabile verso il cliente, sia sotto il profilo del risarcimento del danno, sia facendo sostanzialmente venir meno il diritto alla provvigione.

# La Cassazione sul diritto del mediatore alla provvigione e sulla possibile nullità delle relative clausole, in relazione al momento della conclusione dell'affare

*Avv. Giuseppe BARAVAGLIO  
Avv. Federico CAPPA*

Recentemente la Suprema Corte di Cassazione è nuovamente intervenuta in tema di diritto alla provvigione in favore del mediatore, per quanto riguarda sia la rilevanza del momento in cui l'affare deve ritenersi concluso, sia la validità e portata della clausola con cui venga pattuito il diritto ad un compenso per il mediatore anche in caso di mancata conclusione del contratto (es. recesso anticipato, etc.).

Nella fattispecie esaminata dalla Corte di Cassazione (sez. II) e decisa con sentenza n. 9612 del 11 aprile 2023 un mediatore aveva raccolto una proposta di acquisto, accettata dalla parte venditrice, priva però di elementi considerati rilevanti quali le modalità di pagamento del prezzo e il termine per la stipulazione del contratto definitivo, a cui non aveva fatto seguito la stipulazione del previsto contratto preliminare, che la par-

te interessata all'acquisto si era rifiutata di sottoscrivere in conseguenza di rilevate variazioni nelle condizioni di pagamento, nella bozza predisposta dall'agenzia immobiliare, rispetto a quanto prospettato nel corso delle trattative.

La Suprema Corte ha analizzato in punto di diritto la vicenda, confermando la centralità della conclusione dell'affare quale momento del sorgere del diritto del mediatore alla

provvigione ai sensi dell'art. 1755 c.c., con indispensabile presenza sia del nesso di causalità tra la conclusione dello specifico affare e l'operato del mediatore, sia dell'effettiva esistenza di negozio giuridico validamente stipulato, vincolante ed efficace tra le parti, che faccia sorgere per queste ultime il diritto di pretendere l'adempimento ovvero di agire per ottenere il risarcimento degli eventuali danni patiti.

Nello specifico, la Suprema Corte ha ritenuto la proposta d'acquisto, su cui si fondavano le domande e le difese svolte nella vicenda giudiziale sottoposta al suo esame, costituire mero "... accordo preparatorio destinato ad inserirsi nell'iter formativo del futuro negozio traslativo della proprietà che mai ha avuto luogo, stante la difformità della bozza del contratto preliminare (predisposto da - omissis -) rispetto alle concordate modalità di pagamento al saldo...".

L'esame della Corte non risulta quindi mirato allo strumento utilizzato dalle parti per la stipulazione del loro accordo e cioè mediante proposta contrattuale/accettazione/comunicazione della accettazione oppure scrittura unitaria, bensì al contenuto dell'accordo, rilevando nel caso di specie la carenza di elementi tali da potere considerare lo stesso concluso con la piena efficacia vincolante tra

le parti tale da determinare la "conclusione dell'affare" che avrebbe giustificato il diritto alla provvigione.

La Cassazione si è trovata a trattare anche la questione dell'efficacia della clausola con cui, nel caso specifico, si era previsto il momento del sorgere al diritto provvigionale; la Suprema Corte afferma che si debba considerare nulla e come non apposta, a mente del disposto dell'art. 36 del D.Lgs. 206/2005 (Codice del Consumo) una clausola che preveda il sorgere del diritto alla provvigione in una fase non corrispondente al momento della effettiva conclusione dell'affare mediato; con l'occasione ha richiamato i principi espressi con precedente decisione, della stessa Corte di Cassazione, sulla vessatorietà di clausole che obblighino parte venditrice al pagamento di provvigione anche in caso di mancata conclusione dell'affare, per fatto a lei imputabile, in assenza di un meccanismo di adeguamento di tale importo all'attività sino a quel momento concretamente espletata dal mediatore, in quanto, come ricordato in sentenza, "... il compenso del mediatore, in caso di mancata conclusione dell'affare, trova giustificazione nello svolgimento di una concreta attività di ricerca di terzi interessati, attraverso la predisposizione dei propri mezzi e della propria organizzazione".





NEWS  
E APPROFONDIMENTI

**24**ORE  
PROFESSIONALE

# Ocse: «L'inflazione è la priorità». Alzate le stime sul Pil per l'Italia (1,2%), PNRR occasione unica

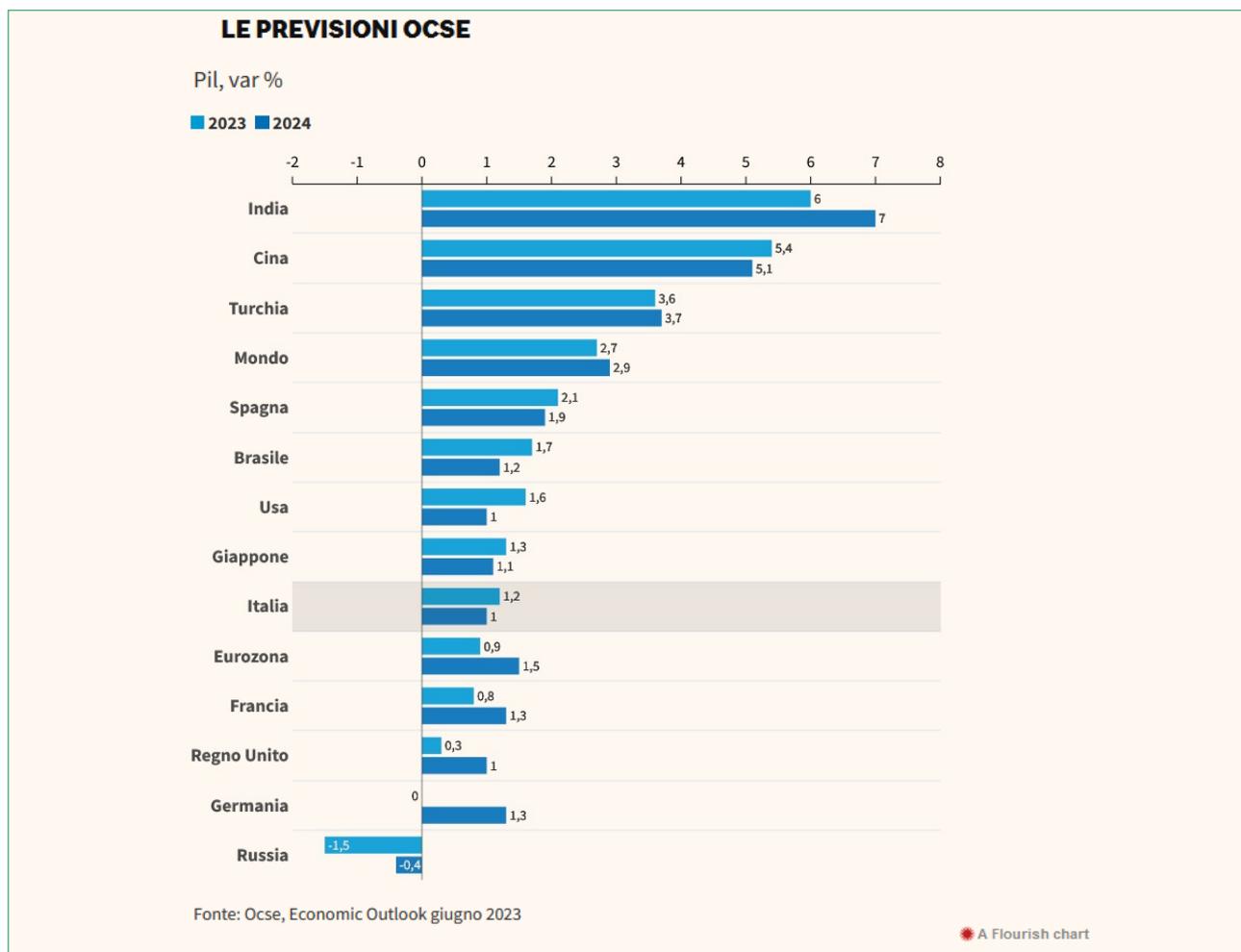
di Gianluca Di Donfrancesco

La capo economista Clare Lombardelli: «L'aumento dei prezzi core è persistente, ma il picco nel ciclo di rialzi dei tassi è in vista». Crescita globale al 2,7% nel 2023



È l'inflazione la principale preoccupazione per l'economia mondiale, il «fattore dominante nel breve termine». Lo spiega al Sole 24 Ore la capo economista dell'

Clare Lombardelli. Nel suo nuovo Economic Outlook, l'organizzazione parigina sostanzialmente conferma le previsioni fatte a marzo: nel 2023, il Pil globale salirà



del 2,7% e poi del 2,9% nel 2024, a livelli storicamente bassi. Per l'Italia arriva invece una significativa correzione al rialzo: l'aumento del Pil sarà dell'1,2% quest'anno, rispetto allo 0,6% stimato a marzo. «Non va però sprecata l'occasione offerta dal Pnrr, un'opportunità unica», avvisa Lombardelli.

### Inflazione persistente, ma picco sui tassi in vista

L'inflazione core, depurata da energia e prodotti alimentari, resta alta e «troppo persistente», riflettendo «l'aumento dei profitti in alcuni settori e pressioni ancora elevate sul mercato del lavoro», sotto-

linea l'Ocse. Le banche centrali dovranno pertanto continuare la stretta monetaria, malgrado la debole crescita economica: l'aumento del Pil globale previsto per il 2023 sarà il più basso dalla crisi finanziaria, fatta eccezione per il 2020, l'anno del Covid.

L'inflazione core è dominata dai prezzi dei servizi, sottolinea l'Ocse, che tendono a essere meno variabili di quelli delle merci e più dipendenti dal costo del lavoro. L'aumento dei prezzi dei servizi riflette anche la normalizzazione dei consumi, che nel primo anno della pandemia si erano drasticamente spostati sui beni, per effetto dei lockdown. La domanda di

servizi sta ora tornando sul trend pre-Covid in molti Paesi.

Il picco del ciclo restrittivo sui tassi potrebbe essere comunque in vista: «Stiamo potenzialmente raggiungendo una svolta. In alcune economie - spiega Lombardelli - potremo vedere ancora uno o due rialzi, ma crediamo che si stia arrivando alla fine del ciclo. Nelle nostre proiezioni, vediamo l'inflazione scendere abbastanza in fretta: se questo accadrà, i tassi non dovranno salire ancora molto». Negli Stati Uniti, l'Ocse prevede «un picco dei tassi del 5,25-5,5% nel secondo trimestre del 2023» e poi «due modeste riduzioni nella seconda metà del 2024, quando l'inflazione core scenderà verso il 2%». Nell'Eurozona, i tassi raggiungeranno il picco «nel terzo trimestre del 2023, per restare al 4,25% fino alla fine del 2024».

### **Inflazione da profitti?**

La perdita di potere d'acquisto da parte delle famiglie ha innescato il dibattito sulla «greedflation», con le imprese che avrebbero aumentato i profitti, piuttosto che limitarsi a trasferire sui prezzi di vendita i maggiori costi di produzione. Secondo l'Ocse, «una parte significativa del contributo dei profitti unitari all'inflazione è arrivata dai settori dell'energia e dell'agricoltura, con quote ben al di sopra del loro peso nell'economia complessiva, ma sono aumentati anche i profitti dei settori manifatturiero e dei servizi».

«Una parte sproporzionata dell'aumento dei profitti unitari osservato nel 2022 -

sottolinea l'Ocse - proviene dall'industria mineraria e dai servizi di pubblica utilità, elettricità, gas e acqua».

Il contributo dei profitti unitari è stato relativamente stabile negli ultimi quattro trimestri sia per gli Stati Uniti che per la Germania, dopo diversi trimestri di significativi contributi positivi, si legge nel report. Al contrario, questo contributo è recentemente aumentato in altri Paesi europei, «tra cui Francia, Italia, Spagna e il Regno Unito». Il contributo del costo unitario del lavoro è a sua volta aumentato in Francia, Germania, Italia (e nell'Eurozona nel complesso), nel Regno Unito e negli Stati Uniti.

Secondo l'Ocse, è relativamente insolita la combinazione di aumento del costo del lavoro e di aumento dei profitti vista nel 2021-22 per Paesi come Germania, Italia, Regno Unito e Stati Uniti. Nei due decenni precedenti alla pandemia, si è registrata una correlazione di solito negativa tra profitti e costi del lavoro, con aumenti dell'uno parzialmente assorbiti da cali dell'altro.

### **Crescita debole**

Nonostante i positivi segnali nei primi mesi del 2023, l'Ocse prevede crescita contenuta, con forti incertezze, a cominciare dalla guerra in Ucraina. I pieni effetti sul Pil della stretta monetaria si manifesteranno nei prossimi mesi e all'inizio del 2024. Alla questo, si accompagnerà nella maggior parte dei Paesi un orientamento di bilancio più rigido, per ridimensio-

nare il debito pubblico.

Negli Usa, il Pil crescerà dell'1,6% quest'anno e dell'1% nel 2024.

Nell'Eurozona, la crescita è prevista allo 0,9% nel 2023 e all'1,5% nel 2024. La tensione sui mercati del lavoro e l'ulteriore calo dei tassi di risparmio delle famiglie dovrebbero sostenere i consumi privati, ma l'aumento dei costi di finanziamento e l'inasprimento degli standard di credito peseranno sugli investimenti, nonostante l'impulso del programma Next Generation Ue. L'inflazione complessiva si ridurrà abbastanza rapidamente, con il calo dei costi dell'energia e alimentari, ma la componente core resterà vicina al 3% nell'ultimo trimestre del 2024. La Germania viaggia sul filo della recessione, con crescita zero nel 2023 e rimbalzo all'1,3% nel 2024.

Per la Cina, il Pil è in crescita del 5,4% nel 2023 e del 5,1% nel 2024.

### **Italia: priorità al Pnrr**

La crescita del Pil è prevista all'1,2% nel 2023 e all'1% nel 2024. L'inflazione sta erodendo i redditi reali, a fronte di una crescita salariale contenuta; le condizioni finanziarie si stanno restringendo e il ritiro graduale del sostegno fiscale straordinario legato alla crisi energetica pesa sui consumi privati e sugli investimenti. I risparmi accumulati dalle famiglie restano consistenti, il che potrebbe sostenere una ripresa della domanda interna più rapida di quanto previsto. Per contro, i ritardi nell'attuazione del Pnrr peseranno

sulla crescita del Pil.

L'Ocse nota che l'orientamento della politica macroeconomica sta diventando restrittivo. Tuttavia, la politica di bilancio «appare nel complesso appropriata e nei prossimi anni sarà necessario un continuo consolidamento per portare il rapporto debito-Pil su un percorso più sostenibile».

L'inflazione complessiva è vista al 6,4% nel 2023 e al 3% nel 2024 (8,7% nel 2022), quella core, rispettivamente, al 5,2 e 3,6% (3,3% nel 2022), con salari che cominceranno a crescere e disoccupazione all'8,1%.

L'Ocse sottolinea il ritardo sull'uso dei fondi Next Generation Eu, «con una spesa complessiva alla fine del 2022 inferiore di circa il 50% rispetto ai piani iniziali». La priorità dovrebbe essere «di sostituire rapidamente i progetti inattuabili e rafforzare la capacità della pubblica amministrazione di gestire e attuare in modo efficiente i progetti di spesa pubblica previsti dal Pnrr».

«Con il Pnrr, l'Italia - sottolinea Lombardelli - ha un'opportunità unica per aumentare il proprio potenziale di crescita. Un'opportunità che non deve essere sprecata».

### **I rischi per le banche**

L'impatto della politica monetaria più restrittiva sta diventando sempre più visibile nei mercati immobiliari: investimenti e prezzi sono in discesa in molte economie. In caso di gravi tensioni, avvisa l'Oc-

se, le banche potrebbero essere costrette a incassare perdite sui portafogli prestiti. Altro fattore di rischio può arrivare dai fallimenti aziendali, che hanno iniziato ad aumentare in molti Paesi, anche europei, dopo un lungo periodo in cui si erano attestati su livelli insolitamente bassi, grazie al sostegno dei Governi, legato alla pandemia. Una brusca accelerazione sarebbe un'ulteriore fonte di stress per i creditori.

Tuttavia, afferma Lombardelli, «dopo la crisi finanziaria, abbiamo assistito a un significativo rafforzamento della regolamentazione e della resilienza del settore bancario. Certo, c'è un rischio, ma la capitalizzazione delle banche è stata rafforza-

ta e sono molto più in grado di rispondere a questi rischi».

### **Sorpresa Russia**

L'Ocse prevede una contrazione del Pil dell'1,5% nel 2023, contro il -2,5% stimato a marzo. Nel 2024, il calo sarà dello 0,4%. Nel 2022, la flessione era stata del 2%. Un impatto pesante, ma meno di quanto si era previsto all'inizio dell'invasione in Ucraina. Lombardelli sottolinea però che «prima della guerra, era attesa una crescita per l'economia russa, che ora sta funzionando come un'economia di guerra, con una parte significativa dell'attività orientata al conflitto, mentre l'economia "normale" è molto depressa».

# Invalido l'accordo che consente al proprietario di reclamare versamenti non previsti dal contratto

*di Selene Pascasi*

Nelle locazioni non abitative, è nullo ogni accordo che consenta al proprietario di pretendere dall'inquilino un pagamento non giustificato dallo scambio di prestazioni previsto in contratto. Lo scrive la Corte di appello di Milano con la sentenza 135/ 2023.

## I fatti di causa

La lite nasce su iniziativa della conduttrice di un locale a uso commerciale che decide di citare in causa la Srl locatrice per reclamare la nullità di una clausola contrattuale, oltre che il rimborso della somma versata (pari a circa 43 mila euro) e la riduzione del canone. La domanda viene parzialmente accolta dal Tribunale, che condanna la società alla sola restituzione degli importi. La ditta, però, propone appello insistendo sulla validità giuridica della clausola contestata. La Corte lo bocchia.

La clausola messa in discussione prevedeva, spiegano i giudici, il versamento di un indennizzo di 50 mila euro in aggiunta al canone come contributo per la consegna del bene libero da vincoli di occupazione di terzi e fee di ingresso. Ma, marca la Corte, per solido principio giurisprudenziale, nelle locazioni di immobili adibiti a uso non abitativo è nulla ogni pattuizione che consenta al locatore di pretendere dall'inquilino un pagamento non giustificato dal sinallagma contrattuale.

Ebbene, nella vicenda, la consegna

dell'immobile libero da vincoli di occupazione di terzi era già tra le obbligazioni a carico del locatore per cui non poteva ritenersi causa sottesa all'obbligo del versamento dell'ulteriore corrispettivo indicato. Circa il fee di ingresso – motivato da addotte ragioni economiche legate alla fornitura dell'arredamento e locali in perfetto ordine per poter esercitare l'attività di vendita al pubblico senza ulteriori costi aggiuntivi – si trattava, al più, di elemento di possibile incidenza sull'ammontare del canone, sul deposito cauzionale o rilascio di garanzia.

### **Cosa prevede la legge 392/1978**

Di conseguenza, non emergendo alcuna funzione economico-sociale del versamento richiesto, la clausola sembrava mascherare un patto di mag-

giorazione del canone che, in quanto tale, è insanabilmente nullo. A prescindere dall'avvenuta registrazione o dal fatto che fosse frutto dell'autonomia contrattuale delle parti espressa alla stipula. Non solo. La legge 392/1978 permette sì ai contraenti la libera determinazione del canone iniziale, ma vieta al locatore di pretendere il pagamento di somme, diverse dal canone o dal deposito cauzionale, a fondo perduto o a titolo di buona entrata, voci tese ad attribuirgli un vantaggio ingiustificato. Così, respinta la pretesa della conduttrice diretta a ottenere la riduzione del canone per emergenza pandemica, la Corte di appello di Milano rigetta l'impugnativa della società condannandola al pagamento delle spese processuali.

# Riconosciuta la legittimità del «canone a scaletta» anche nella locazione ad uso abitativo

*di Selene Pascasi*

Lo scorso mese di dicembre il Tribunale di Milano (sezione XIII, 12 dicembre 2022, numero 9546) riconosceva la legittimità del cosiddetto canone a scaletta, con adeguamento progressivo del canone in corso di rapporto, in una locazione ad uso abitativo. Nel caso di specie, il contratto di locazione prevedeva un canone di locazione di euro 69.000,00 all'anno per i primi due anni di locazione, aumentati ad Euro 82.000,00 all'anno dal terzo in poi. Il contratto veniva registrato con riferimento al canone dei primi due anni e le imposte, dal terzo anno in poi, venivano pagate e calcolate sulla base degli importi dei canoni così come aumentati da contratto. La società ricorrente, che stipulava il contratto per uso abitativo del suo legale rappresentante, agiva in giudizio chiedendo all'autorità giudiziaria di dichiarare la nullità della clausola contrattuale relativa al canone di locazione, perché in contrasto con l'articolo 79 legge 392/1978 e con l'articolo 13 legge 431/1998. La ricorrente chiedeva altresì la restituzione delle somme corrisposte a causa dell'aumento del canone, in quanto non dovute.

### La decisione

Il Tribunale rigettava le domande, poiché, nell'ambito di una locazione abitativa con canone libero, come nel caso di specie, «avendo l'articolo 14, comma 14 della legge 431/98 abrogato le disposizioni della legge 392/78 relative alla determinazione del canone ed al suo aggiornamento (articoli da 12 a 25 e articolo 79 della legge 392/78), il legislatore ha attribuito alle parti il potere di stabilire il canone iniziale e di regolare le sue eventuali variazioni nel tempo liberamente e senza limiti normativamente imposti, tranne quello rappresentato dal fatto che ciò deve avvenire per mezzo del contratto scritto e registrato».

Pertanto, ad avviso del Tribunale, «l'articolo 13 della legge 431/1998 è stato rispettato in quanto il canone (sia pure nella diversa modulazione nell'ambito del rapporto di durata) è stato previsto nell'unico contratto scritto originario (e non in accordi successivi) che è anche stato ritualmente registrato (in data 14 settembre 2016)». La pronuncia del Tribunale di Milano apre alla possibilità di legittimare il canone cosiddetto "a scaletta" nei contratti di locazione ad uso abitativo, a condizione che ciò avvenga per mezzo e all'interno di un contratto scritto e registrato. Tale apertura sorprende, considerando che la giurisprudenza di legittimità è da tempo orientata nel senso di consentire tale modalità di pattuizione del canone soltanto con riferimento alle locazioni ad uso non

abitativo, tant'è che anche le decisioni della Suprema corte richiamate dal Tribunale nella parte motivazionale della decisione sono riferite solamente a casi di locazione ad uso diverso da quello abitativo (Cassazione 5632/1997, Cassazione 6695/1987, e Cassazione 5349/2009 citate nella sentenza qui commentata e più di recente Cassazione 23986/2019).

### Le specificità del caso

Il Tribunale milanese si è probabilmente orientato in questo senso "innovativo" per le caratteristiche del caso specifico, per cui la conduttrice era una società (che stipulava il contratto per il suo rappresentante legale e la di lui famiglia) e nella proposta di locazione formulata unilateralmente dalla conduttrice stessa la variazione del canone era già prevista. Infatti, nel testo della pronuncia si legge: «nella fase di conclusione le parti contrattuali si sono trovate in posizione di adeguata sufficiente parità di forze (peraltro il canone "scalettato" è stato proposto proprio dalla società conduttrice con la di lei proposta di locazione del 07 luglio 2016) e deve ritenersi (nella manifesta assenza di comprovati ed oggettivi elementi probatori di segno contrario) che siano state entrambe le parti contraenti in grado di difendere adeguatamente i propri interessi scegliendo liberamente (e del tutto scientemente) se concludere ovvero non concludere il contratto».

**Considerazioni conclusive**

La situazione di “parità di forze”, che ha orientato la Cassazione verso la legittimità del canone “a scaletta” nelle locazioni ad uso non abitativo, ad avviso di chi scrive non pare potersi applicare anche alla locazione ad uso abitativo, dove

i diritti costituzionali da tutela sono di natura sensibilmente diversa; ciò anche nonostante la peculiarità del caso specifico. Pertanto, sarà interessante verificare se altri Tribunali di merito aderiranno a questo nuovo orientamento o se rimarrà un caso isolato.

# Controversie condominiali: rappresentanza e litisconsorzio

di Lina Avigliano



## LA QUESTIONE

Se ci sono problemi con il condominio, a chi si deve fare causa: all'amministratore o a tutti i condomini? In altre parole: in quali casi si devono citare tutti i condomini e in quali basta citare l'amministratore? Se il giudizio viene mal introdotto, esistono rimedi o si deve ricominciare?

## La rappresentanza

In ambito condominiale, non può parlarsi di litisconsorzio senza prima aver chiarito il concetto di rappresentanza, come for-

mulato dall'art. 1131 c.c., interpretato dalle famose sentenze a Sezioni Unite della Corte di Cassazione, nn. 18331 e 18332 del 2010.

Ai sensi dell'art. 1131 c.c., l'amministratore ha la rappresentanza del condominio (attiva e passiva) in determinate materie, e cioè nell'ambito delle sue attribuzioni, siano esse ordinarie (legali o regolamentari) ovvero straordinarie.

Le citate Sezioni Unite hanno evidenziato come sia necessario verificare se la controversia sia compresa o esuli da

quelle per le quali l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1131 c.c., comma 1. Tale norma, infatti, conferisce una rappresentanza di diritto all'amministratore, il quale è legittimato ad agire (e a resistere) in giudizio (nonché a proporre impugnazione) senza alcuna autorizzazione, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c., o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea.

Le Sezioni Unite hanno analizzato la questione della rappresentanza attiva e passiva partendo da quanto previsto nell'65 disp. att. c.c., secondo il quale, quando per qualsiasi causa manca il legale rappresentante dei condomini, chi intende iniziare o promuovere una lite contro i partecipanti a un condominio può richiedere la nomina di un curatore speciale ai sensi dell'art. 80 c.p.c. e il curatore speciale deve convocare l'assemblea dei condomini per avere istruzioni sulla condotta della lite. Seguendo questo ragionamento, la Suprema Corte ha dedotto che l'amministratore di condominio non è un organo necessario del condominio. E questo è confermato anche dal fatto che l'art. 1129 c.c. richiede espressamente la nomina di un amministratore solo quando il numero di condomini sia superiore a otto; ne consegue che, in materia di condominio negli edifici, il depositario del potere decisionale è l'assemblea dei condomini. Nel condominio, l'essenza delle funzioni dell'amministratore è legata in modo imprescindibile al potere de-

cisionale dell'assemblea e nessun potere decisionale o gestorio compete all'amministratore di condominio in quanto tale. Inoltre, anche l'art. 1131 c.c., nell'attribuire all'amministratore di condominio un potere di rappresentanza dei condomini e di azione in giudizio, chiarisce che tale potere è conferito nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea.

Circa la legittimazione passiva, poi, l'art. 1131 c.c., comma 2, prevede che l'amministratore possa essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, e il comma 3 aggiunge che qualora la citazione abbia contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio comunicazione all'assemblea. Secondo le citate Sezioni Unite, tali disposizioni devono essere interpretate alla luce dei principi generali e, soprattutto, del ruolo e delle competenze dell'amministratore di condominio, nonché in base al diritto di dissenso dei condomini rispetto alle liti ai sensi dell'art. 1132 c.c. Poiché l'amministratore non ha autonomi poteri, egli si limita a eseguire le deliberazioni dell'assemblea ovvero a compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio; così, anche in materia di azioni processuali, il potere decisionale spetta solo ed esclusivamente all'assemblea che dovrà deliberare se agire in giudizio, se resistere e se impugnare i provvedimenti in

cui il condominio risulta soccombente. L'attribuzione in via esclusiva in capo all'assemblea di condominio del potere di decisione se resistere in giudizio o impugnare la sentenza sfavorevole, per cui occorre che l'amministratore sia autorizzato a tanto, va però ancora raccordata con la legittimazione passiva generale attribuita all'amministratore dall'art. 1131 c.c., comma 2. Secondo le Sezioni Unite, tale legittimazione rappresenta lo strumento attraverso il quale bilanciare l'esigenza di agevolare i terzi e la necessità di una tempestiva difesa, con lo scopo di evitare decadenze e preclusioni dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio. Pertanto, l'amministratore convenuto può anche autonomamente costituirsi in giudizio o impugnare la sentenza sfavorevole, nel quadro generale di una tutela d'urgenza dell'interesse comune che integra la ratio della figura dell'amministratore di condominio e della legittimazione passiva generale, ma il suo operato deve essere ratificato dall'assemblea, titolare del relativo potere. La ratifica, che vale a sanare con effetti ex tunc l'operato dell'amministratore che abbia agito senza autorizzazione dell'assemblea, è necessaria sia per paralizzare la dedotta eccezione di inammissibilità della costituzione in giudizio o dell'impugnazione, sia per ottemperare al rilievo officioso del giudice che, in tal caso, dovrà assegnare, ex art. 182 c.p.c., un termine all'amministratore per provvedere. Con particolare riferimento alla legittimazione passiva, poi, l'ammini-

stratore di condominio è titolare del solo onere di ricevere gli atti e i provvedimenti in nome e per conto del condominio, ma non ha un autonomo potere di costituzione in giudizio o di impugnativa di provvedimenti negativi. L'amministratore potrà, a tutela delle esigenze del condominio per motivi di urgenza, costituirsi anche senza autorizzazione preventiva, ma dovrà fornirsi in un momento successivo di una deliberazione assembleare che con le necessarie maggioranze ratifichi il suo operato. In difetto di ratifica, la difesa svolta sarà sanzionabile con la declaratoria di inammissibilità.

Le Sezioni Unite sintetizzano quindi la loro riflessione enunciando il seguente principio di diritto: «L'amministratore di condominio, in base al disposto dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3, può anche costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza previa autorizzazione a tanto dall'assemblea, ma dovrà, in tal caso, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione».

### **Litisconsorzio necessario**

Ai sensi dell'art. 102 c.p.c.: «Se la decisione non può pronunciarsi che in confronto di più parti, queste debbono agire o essere convenute nello stesso processo. Se questo è promosso da alcune o contro alcune soltanto di esse, il giudice ordina l'integrazione del contraddittorio in un

termine perentorio da lui stabilito».

In buona sostanza, il litisconsorzio necessario ricorre quando la fattispecie di cui viene interessato il giudice riguarda una situazione sostanziale che sia plurisoggettiva e che debba essere necessariamente decisa in maniera unitaria nei confronti di ogni soggetto che ne sia partecipe, perché altrimenti il provvedimento giudiziario perderebbe utilità. Infatti, indipendentemente dalla natura del provvedimento richiesto, che sia una sentenza costitutiva, di condanna o meramente dichiarativa, risulterebbe completamente inutile e inapplicabile se pronunciato nei confronti di uno solo dei soggetti che la fattispecie coinvolge.

E così, anche portando il discorso all'istituto del condominio, si può dire che sussiste il litisconsorzio necessario di tutti i condomini ogni qual volta la sentenza, in vista della sua applicazione concreta, sarebbe inutile se non fosse vincolante per tutti. È il caso della declaratoria di nullità del regolamento di condominio; della revoca e/o nomina giudiziale dell'amministratore; dell'accertamento della proprietà esclusiva o comune di un bene; della modifica giudiziale delle tabelle millesimali, della demolizione di un bene comune.

Ai soli fini esemplificativi si pensi al caso della vertenza avente a oggetto la determinazione ex novo della tabella millesimale o comunque la dichiarazione di nullità di una deliberazione assembleare che l'abbia modificata a maggioranza in

assenza dei requisiti previsti dal combinato disposto degli artt. 1138 c.c. e 68 e 69 della disposizione di attuazione dello stesso (come rinnovato dalla riforma del 2012). Il provvedimento che andrà a decidere un tale giudizio avrà inevitabilmente effetti verso tutti i condomini, ma non solo per quanto riguarda i riflessi condominiali della sentenza (anche la semplice impugnativa di delibera svolge i suoi effetti su tutti i condomini), ma anche e soprattutto sui diritti soggettivi di ciascun singolo condomino. E questo perché se è vero, come è vero, che le tabelle millesimali sono generalmente dichiarative e non costitutive, è pur vero che esistono tabelle millesimali che, per tutta una serie di motivi, vanno a derogare la normale ripartizione delle spese, trattandosi pur sempre di diritti disponibili. Il provvedimento che conclude un tale giudizio incide direttamente nella sfera dominicale dei singoli condomini, giudizio che deve quindi interessare direttamente e personalmente i suddetti singoli condomini.

Lo stesso dicasi per il caso del distacco dal riscaldamento condominiale, laddove il giudizio correttamente instaurato dal condominio nei confronti di due condomini che si erano distaccati illegittimamente, sia poi giunto in grado di appello verso uno solo di detti condomini, avendo l'altro di fatto adempiuto a quanto stabilito nella deliberazione assembleare poi confermata in giudizio. In proposito la Suprema Corte sin dal 2000 ha stabilito che «se la decisione viene resa nei con-

fronti di più condomini, che abbiano agito in uno stesso processo, tutti sono parti necessarie nei successivi giudizi di impugnazione, poiché per tutti deve potere fare stato soltanto la pronuncia finale, dandosi altrimenti luogo all'eventualità di giudicati contrastanti, con l'affermazione della legittimità della deliberazione per alcuni e della sua invalidità per altri».

### **Litisconsorzio facoltativo**

Ai sensi dell'art. 103 c.p.c. sono invece regolati i casi di litisconsorzio facoltativo: «Più parti possono agire o essere convenute nello stesso processo, quando tra le cause che si propongono esiste connessione per l'oggetto o per il titolo dal quale dipendono, oppure quando la decisione dipende, totalmente o parzialmente, dalla risoluzione di identiche questioni. Il giudice può disporre, nel corso della istruzione o nella decisione, la separazione delle cause, se vi è istanza di tutte le parti, ovvero quando la continuazione della loro riunione ritarderebbe o renderebbe più gravoso il processo, e può rimettere al giudice inferiore le cause di sua competenza».

In buona sostanza, se un condomino, convenuto da un altro condomino che vanta il diritto di usare una cosa comune, quale può essere l'impianto di ascensore, proponga un'eccezione riconvenzionale di proprietà esclusiva al solo fine di paralizzare la pretesa avversaria, non si configura un'ipotesi di litisconsorzio necessario dei restanti condomini, ma

solo facoltativo, perché il litisconsorzio necessario si verificherebbe ove egli proponesse, ai sensi degli artt. 34 e 36 c.p.c., una domanda riconvenzionale diretta a conseguire la dichiarazione di proprietà esclusiva del bene, con effetti di giudicato estesi a tutti i condomini.

Ciascuno dei singoli condomini è legittimato ad esercitare, senza necessità di litisconsorzio con gli altri comunisti, sia le azioni a tutela della rispettiva unità immobiliare di proprietà esclusiva, sia le azioni a difesa della cosa comune, e sia nei confronti dei terzi che di ogni altro partecipante alla comunione.

Il litisconsorzio facoltativo esiste sostanzialmente sempre nel contenzioso condominiale, ma motivi di economicità processuale rendono inutile l'adire in giudizio tutti i condomini. Ciò non toglie che, proprio per l'assenza di una personalità giuridica del condominio, per qualunque causa chiunque potrebbe citare in giudizio ogni singolo condomino, essendo la materia condominiale caratterizzata dal vincolo di comproprietà di alcuni beni strutturalmente e/o funzionalmente legati alle singole proprietà esclusive.

### **Considerazioni conclusive**

In definitiva, il condomino che voglia adire in giudizio il condominio per questioni attinenti lo stesso potrà sempre citare ogni singolo condomino, ma nella grandissima maggioranza dei casi potrà citare in giudizio il solo condominio in persona dell'amministratore legale rappresentante pro

tempore. Questi è infatti il soggetto individuato dalla vigente normativa, e in particolare dall'art. 1131 c.c., come il normale destinatario degli atti giudiziari indirizzati al condominio.

Vi sono poi casi in cui non sarà sufficiente citare in giudizio il condominio in persona dell'amministratore, ma sarà necessario che siano chiamati tutti i condomini sin-

golarmente, in applicazione di un litisconsorzio necessario. La necessità deriva dal fatto che il provvedimento che andrà a definire il giudizio avrà conseguenze nella sfera dei diritti soggettivi dei singoli e, come tali, interessi non delegati alla cura dell'amministratore che è mero mandatario per la gestione delle parti comuni dell'edificio.

# I dissuasori per piccioni migliorano l'edificio

di Eugenio Correale



A ultrasuoni, o più semplicemente, ad aghi. Allontanare i piccioni con dei dissuasori, soprattutto nel periodo estivo e in alcune città italiane più che in altre, è argomento di assemblee condominiali. I piccioni possono creare problemi, in alcuni casi anche con serie conseguenze per l'edificio e la salute di chi vi abita. Il guano, infatti, può danneggiare in maniera irreparabile le superfici su cui si deposita, perché gli escrementi sono acidi e corrodono legno e metallo. L'installazione di dissuasori può essere ca-

talogata tra le innovazioni volte a migliorare la sicurezza e la salubrità dell'intero edificio e degli impianti (articolo 1120, comma 2, Codice civile).

Perciò la delibera che assuma tale decisione è valida ed efficace se approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio. Lo precisa una sentenza del Tribunale di Bolzano.

Un condomino aveva impugnato la decisio-

ne dell'amministratore, ritenendo che non poteva essergli imputata la spesa in quanto i dissuasori per i piccioni erano stati installati su una singola facciata dell'edificio e in assenza di una delibera condominiale.

Basta la ratifica postuma quindi? Il Tribunale ha precisato che di fatto l'intervento era stato ratificato successivamente

dall'assemblea condominiale con le giuste maggioranze e, nel merito, ha ritenuto che l'installazione dei dissuasori per i piccioni potesse essere catalogata tra le innovazioni volte a migliorare la sicurezza e la salubrità dell'intero edificio e degli impianti, come indicato nel secondo comma dell'articolo 1120 del Codice civile.

# Mutui: fisso o variabile? Come scegliere il tasso dopo il rialzo Bce

di Vito Lops

L'Istituto di Francoforte ha aumentato il costo del denaro di altri 25 punti base portando il tasso sui depositi (a cui sono agganciati gli Euribor utilizzati per calcolare le rate variabili) al 3,25%. Si tratta della stretta più grande nella storia dell'Eurozona (375 punti base in 10 mesi) in un contesto in cui l'inflazione resta ancora più elevata dei tassi Bce, segnale che i rialzi potrebbero non essere terminati



Come previsto la Bce ha alzato i tassi di 25 punti base portando il tasso sui depositi (quello a cui sono agganciati gli indici Euribor che interessano i mutuatari a tasso variabile) al 3,25%.

Appena 10 mesi fa lo stesso tasso viaggiava a -0,50%. Quindi la Banca centrale europea è entrata nel Guinness dei primati dando vita a un rialzo complessivo di 375 punti base in meno di un anno.

Sarà sufficiente a frenare l'inflazione? Se lo chiedono un po' tutti e forse ancor di più i mutuatari. In particolar modo quelli che stanno pagando un tasso variabile e che hanno subito in toto la portata di questa stretta monetaria con un aumento delle rate - per un mutuo con un piano di ammortamento avviato non da molto e quindi con un'elevata durata residua - del 60%.

### **Altri rialzi in vista?**

I rialzi proseguiranno? Sì, con ogni probabilità. Lo ha lasciato intendere la stessa presidente della Bce, Christine Lagarde, riferendosi al fatto che l'inflazione di base (quella core, depurata per i prezzi dei beni energetici e alimentari) è ancora troppo elevata rispetto all'obiettivo che si aggira intorno al 2%.

Stando alle ultime rilevazioni l'inflazione "core" dell'Eurozona viaggia il 5,6%. Una banca centrale può sentirsi più tranquilla nella lotta all'inflazione quando riesce a portare il costo del denaro sopra questa tipologia di inflazione. Dati alla mano indicano che è evidente che nell'Eurozona siamo ancora indietro.

### **Negli Usa pausa più probabile**

Diverso il discorso degli Stati Uniti dove questa inflazione (monitorata attraverso il parametro della price expenditure consumption) è al 4,6%, sotto il 5,25% che è il costo del denaro fissato mercoledì 3 maggio dalla Federal Reserve.

Quindi se negli Usa è ragionevole a questo punto aspettarsi una pausa e mettersi in

modalità "wait and see", nell'Eurozona i tempi per fermarsi non sembrano ancora maturi. Lo dimostra il fatto che il mercato dei future sui tassi proiettano l'Euribor 3 mesi al 3,7% per la fine dell'anno, andando a scontare largo circa altri due ritocchi verso l'alto nei prossimi mesi da parte dell'istituto di Francoforte.

### **Mutuatari, che fare?**

Nei panni di un mutuatario, che fare? Bisogna distinguere tra chi sta pagando un tasso variabile e chi, invece, sta decidendo adesso di comprare casa ed è indeciso se optare per un variabile o un fisso.

Nel primo caso la buona notizia è che il mercato si aspetta che non manca molto alla fine delle strette monetarie. La brutta notizia è che nessuno ha la sfera di cristallo e che le aspettative che oggi proiettano una lenta discesa dei tassi a partire dal 2024 potrebbero essere riviste nel caso di una seconda ondata inflazionistica o di eventi macro o geopolitici oggi non previsti e scontati.

### **L'opzione della surroga al fisso**

Va quindi detto che chi sta pagando un variabile superiore al 4% oggi otterrebbe un immediato risparmio nella rata optando per una surroga a tasso fisso pescando tra le offerte delle banche più aggressive (che offrono surroghe a tasso fisso su lunghe durate intorno al 3,3-3,5%).

In questo caso l'opzione della surroga a tasso fisso verso una nuova banca - provando però prima a rinegoziare con la propria banca - potrebbe offrire il doppio vantaggio di 1) pagare un po' meno; 2) mettersi al riparo da

uno scenario, seppur remoto, in cui i tassi dovessero salire ancora molto.

### **Nuovi mutui, come muoversi**

Discorso analogo può valere anche per chi è chiamato a un mutuo d'acquisto. Se riesce a spuntare un tasso fisso in partenza inferiore di 50-100 punti base del variabile potrebbe valutare questa opzione anziché imbarcarsi sin da subito nella convinzione che il variabile poi scenda.

Diverso lo scenario in cui il fisso costasse più di un variabile che sembrerebbe, come pare, quasi all'80%-90% del proprio percorso di rialzo. In questo caso i più coraggiosi, ma anche coloro i quali hanno un reddito più alto in grado di sopportare il peso di ulteriori aumenti delle rate, potrebbero valutare di partire con il mutuo indicizzato all'Euribor. In ogni caso si tratta di una scelta complicata che va cucita sul proprio caso personale e in base alla propria attitudine al rischio.

# Mutui, tutte le mosse per «bloccare» gli aumenti delle rate

## Quale opzione si ha per arginare l'impennata dei tassi? Si può lavorare su due fronti. Ecco quali

*di Vito Lops*

In 10 mesi la Bce ha alzato i tassi di 375 punti base. Ultimo aggiornamento l'aumento di giovedì 4 maggio di 25 punti base, posizionando così il tasso sui depositi al 3,25% e il tasso di rifinanziamento principale al 3,75%.

Ai mutuatari interessa più da vicino il primo perché è sul tasso sui depositi (pagato dalla Bce alle banche che vi parcheggiano le riserve) che sono tarati gli indici Euribor, utilizzati per calcolare le rate dei prestiti ipotecari a tasso variabile.

### **Guerra all'inflazione**

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

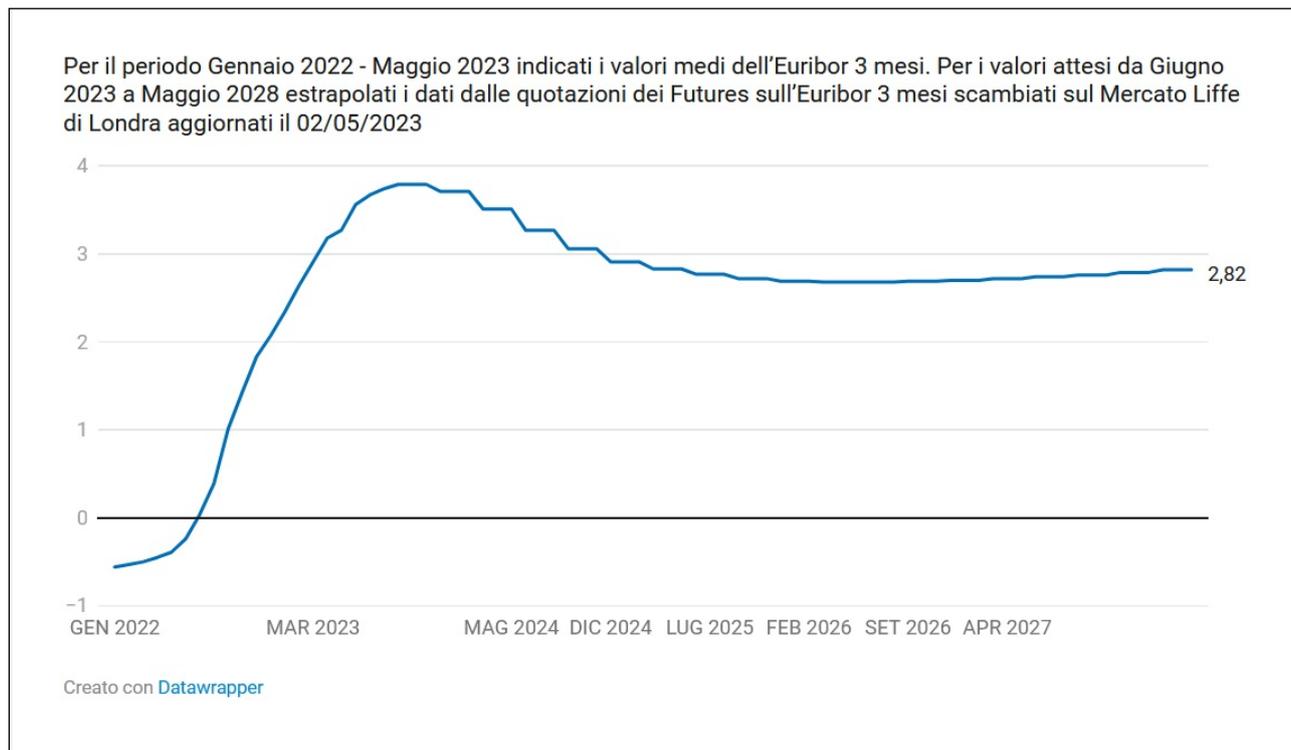
Perché normalmente il costo del denaro

deve sovrastare l'inflazione per avere chance importanti di abbatterla.

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

Quindi i tassi potrebbero anche essere non lontani dal picco - a patto che l'inflazione core scenda nei prossimi mesi - ma questo

non vuol dire che rivedremo i tassi bassissimi a cui ci siamo abituati negli ultimi 7- 8 anni.



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

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

E se la Bce alzerà ancora a luglio e a set-

tembre la rata sfiorerebbe i 780 euro, per un aumento complessivo di circa il 60% da quando la Bce ha avviato questo percorso di strette per contrastare un costo della vita in stile anni '80.

**Come arginare l'impennata dei tassi**

Quale opzione si ha per arginare questa impennata? Si può lavorare su due fronti. Il primo riguarda l'abbattimento del debito residuo, per chi ha liquidità in eccesso. A questi tassi è un'operazione conveniente che aiuta il mutuatario a smarcarsi immediatamente di una quota di interessi. Oltre a ciò ci si può muovere sull'ottimizzazione del tasso. Perché ipotizzando che si stia pagando uno spread dell'1% e dovendo

Importo mutuo richiesto € 140.000, durata del mutuo 30 anni, immobile situato a Milano del valore di € 200.000, richiedente di 34 anni con reddito mensile € 2.400

	MIGLIOR TASSO VARIABILE	IMPORTO RATA (€)	AUMENTO RATA
GEN 2022	0,37%	488,65	
FEB 2022	0,39%	489,86	0%
MAR 2022	0,45%	493,50	1%
APR 2022	0,50%	496,54	2%
MAG 2022	0,50%	496,54	2%
GIU 2022	0,66%	506,35	4%
LUG 2022	0,75%	511,93	5%
AGO 2022	1,19%	539,75	10%
SET 2022	1,17%	538,46	10%
OTT 2022	1,64%	569,17	16%
NOV 2022	1,82%	581,20	19%
DIC 2022	1,91%	587,28	20%
GEN 2023	2,66%	639,40	31%
FEB 2023	2,88%	655,19	34%
MAR 2023	3,20%	678,55	39%
APR 2023	3,40%	693,39	42%
MAG 2023	4,01%	739,74	51%
LUG 2023*	4,26%	759,22	55%
SET 2023*	4,51%	778,96	59%

(\*) Ipotizzato un ulteriore rialzo dei migliori tassi variabili pari allo 0,25% a luglio 2023 e pari ad un ulteriore 0,25% a settembre 2023, incrementi volti ad assorbire gli aumenti attesi del tasso BCE

sommare l'Euribor (proiettato al 3,7% entro fine anno) molti mutuatari variabili si avvicineranno al 5%.

Altri, quelli con spread in pancia più elevati, lo supereranno. In questi casi la surroga è più che un'opzione perché le migliori offerte potrebbero consentire di scendere al 3,5-4%. Il fisso vince il confronto anche per i nuovi mutui dato che si può orbitare anche intorno al 3% a fronte di variabili che non scendono sotto il 4%.

Da ricordare che era dal 2008 che il variabile

non costava in partenza più del fisso. «Analizzando le richieste di mutuo raccolte sul canale online, il tasso fisso ha spiegato nello scorso mese di aprile oltre il 95% delle preferenze. Questo sia perché ci si attendono nuovi rialzi degli Euribor, ma anche perché numerosi mutui a tasso fisso presentano sin dall'inizio tassi finiti e rate significativamente più basse degli omologhi mutui a tasso variabile - spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it -. Se tra la fine del 2022 e l'inizio 2023 chi intendeva surrogare

Importo richiesto € 140.000 e durata del mutuo 30 anni, immobile situato a Milano del valore di € 200.000, richiedente di 34 anni con reddito mensile € 2.400

MUTUO ACQUISTO    MUTUO SURROGA

ISTITUTO	INDICE	SPREAD	TAN	RATA (€)	TAEG
<b>Simulazione a Tasso Fisso</b>					
Crédit Agricole	Tasso Finito		2,99%	589,5	3,18%
Sella	Tasso Finito		3,50%	629,0	3,70%
WIDIBA	IRS	0,85%	3,52%	630,2	3,75%
BPER Banca	Tasso Finito		3,60%	636,5	3,76%
Banco BPM	IRS	1,10%	3,69%	643,6	3,85%
<b>Simulazione a Tasso Variabile</b>					
Sella	Euribor 3 mesi	0,65%	3,85%	656,3	4,06%
ING	Euribor 3 mesi	0,70%	4,18%	662,1	4,18%
BPER Banca	Euribor 3 mesi	0,85%	4,05%	672,4	4,23%
Credem	Euribor 1 mese	1,13%	4,12%	677,9	4,37%
Crédit Agricole	Euribor 3 mesi	0,99%	4,15%	680,2	4,38%

Creato con [Datawrapper](#)

il proprio mutuo da variabile a fisso lo faceva nell'attesa di risparmi futuri, a maggio si ha la certezza di ottenere una rata più bassa sin dalla prima rata nel momento della

surroga del proprio mutuo a tasso variabile verso un nuovo mutuo a tasso fisso. Quasi sicuramente tale risparmio sarà destinato ad aumentare nei prossimi mesi».

# Il curatore risponde delle obbligazioni nei confronti dell'aggiudicatario anche con delega ad altri su custodia dell'immobile

*di Mirko Martini*

Questo è il principio affermato dalla Corte di cassazione con ordinanza del 5 maggio 2023 n. 11976.



Il curatore risponde delle proprie obbligazioni nei confronti dell'aggiudicatario, tra le quali rientra quella di cui all'articolo 1477 del Cc, di consegna del bene nello stato in cui si trovava al momento della vendita forzata, anche nel caso in cui ab-

bia delegato ad altro soggetto la funzione di custodia dell'immobile rientrante nell'attivo fallimentare, sicché, a norma dell'articolo 1218 del Cc, su di lui incombe la prova della non imputabilità a sé o ai suoi ausiliari dell'inadempimento di tale

obbligazione: questo è il principio affermato dalla Corte di cassazione con ordinanza del 5 maggio 2023 n. 11976.

Preliminarmente, sul punto è necessario comprendere la responsabilità e la figura del curatore all'interno del fallimento.

### **Il curatore e la sua responsabilità**

La legge fallimentare italiana statuisce all'articolo 30 L.F. che il Curatore fallimentare per quanto attiene all'esercizio delle sue funzioni è un pubblico ufficiale. Secondo un orientamento oramai consolidato, anche alla luce del citato dettato normativo, il curatore viene individuato non come un sostituto del fallito o dei creditori, ma di un soggetto che opera nell'interesse pubblico e con conseguenti responsabilità per il proprio operato.

Infatti, secondo l'articolo 38 della Legge fallimentare, il curatore adempie ai doveri del proprio ufficio, imposti dalla legge o derivanti dal piano di liquidazione approvato, con la diligenza richiesta dalla natura dell'incarico.

Infatti, egli deve tenere un registro preventivamente vidimato da almeno un componente del comitato dei creditori, e annotarvi giorno per giorno le operazioni relative alla sua amministrazione.

### **Il caso esaminato**

La vicenda trae origine dal rigetto del Giudice delegato di una domanda da parte della Alfa Srl di ammissione allo stato passivo del fallimento di Beta s.n.c per il risarcimento dei danni emersi a seguito

del trasferimento di un immobile della società successivamente fallita, nell'ambito di una procedura di esecuzione immobiliare.

La società Alfa s.r.l. sosteneva che a seguito di aggiudicazione dell'immobile nella procedura esecutiva immobiliare, il capannone di cui era proprietaria la società fallita, all'atto di consegna avvenuta qualche mese dopo l'emissione del decreto di trasferimento, l'immobile presentava notevoli danni che ne pregiudicavano l'utilizzo e la stabilità.

Il Giudice delegato al fallimento, nonostante le osservazioni addotte dalla Alfa Srl, ha rigettato la domanda di ammissione al fallimento per mancanza di presupposti di responsabilità in capo al curatore e alle stesse conclusioni si è pronunciato il Tribunale di Lanciano con decreto del 2019 che ha a sua volta respinto l'opposizione.

Avverso tale sentenza la società Alfa srl presentava ricorso in cassazione denunciando la violazione dell'articolo 1477 del Cc e dell'articolo 1218 del Cc, in quanto il curatore risponde delle proprie obbligazioni nei confronti dell'aggiudicatario dell'immobile comprensivo dell'obbligo di consegna del bene nello stato in cui si trova al momento della vendita, anche se vi è la presenza di una delega nei confronti di un soggetto terzo addetto alla custodia.

### **La decisione della Cassazione**

La Corte di Cassazione, con la citata ordinanza 5 maggio 2023, n. 11976 ha af-

fermato con fermezza che il Tribunale di Lanciano ha errato nel ritenere la manata sussistenza di responsabilità da parte del curatore fallimentare se vi è la presenza di un altro soggetto delegato alla funzione di custodia dell'immobile rientrante nell'attivo fallimentare.

Infatti, gli Ermellini, hanno voluto statuire che in tema di responsabilità del curatore fallimentare, anche nel caso di delega ad un terzo soggetto per la custodia dell'immobile, incombe su di lui la prova della non imputabilità a sé dell'inadempimento di tale obbligazione.



# Case green: l'elenco degli edifici esclusi dagli obblighi della nuova direttiva Ue

*di Giuseppe Latour*

Dagli edifici storici alle seconde case, deroghe fino a 2,6 milioni di immobili. Il Parlamento europeo ha approvato il 14 marzo la direttiva case green.



Il Parlamento europeo ha approvato il 14 marzo la direttiva case green. Centrale è il capitolo delle deroghe, sul quale si è consumato un durissimo scontro.

Sono, infatti, previste esclusioni dal raggiungimento dei target della direttiva per

gli edifici protetti di particolare pregio storico e architettonico, per i luoghi di culto, per gli edifici temporanei, per le seconde case utilizzate per meno di quattro mesi all'anno, per gli immobili autonomi con una superficie inferiore ai 50 metri quadri.

C'è, poi, una seconda deroga legata a ragioni di fattibilità tecnica ed economica, inserita proprio nel corso del passaggio in commissione Itre. Con questa clausola si potranno prevedere eccezioni fino a un massimo del 22% del totale degli immobili. In Italia si tratta di circa 2,6 milioni di edifici su un totale di 12 milioni di fabbricati.

Questa eccezione, comunque, non potrà andare oltre il 2037 e dovrà essere oggetto di una richiesta specifica alla Commissione da parte dei paesi membri.

L'elenco degli esclusi

In sostanza possono essere esentati:

- gli edifici protetti di particolare pregio storico e architettonico;
- i luoghi di culto;
- gli edifici temporanei;
- le seconde case;
- gli immobili autonomi con una superficie inferiore ai 50 metri quadri
- gli edifici di edilizia residenziale pubblica.

### **Gli emendamenti alla direttiva**

Intanto, sono già arrivati cinque emendamenti alla proposta di testo licenziata dalla commissione Industria, energia e trasporti (Itre) del Parlamento europeo. I numeri non solidissimi della maggioranza, insomma, hanno portato all'approvazione di diverse modifiche non preventivate, perché in teoria non avevano l'appoggio del relatore del provvedimento. Riguardano questioni (finanziamenti e deroghe) sulle quali l'attenzione politica di questi mesi è stata altissima. E che resteranno centrali anche per la discussione dei prossimi mesi in sede

di trilogo.

Il capitolo più rilevante di queste correzioni riguarda l'articolo della direttiva che disciplina gli edifici vincolati, oggetto di due emendamenti (entrambi dei popolari). In generale, la Plenaria di Strasburgo ha cercato di rafforzare le deroghe a beneficio degli immobili protetti da qualsiasi forma di vincolo nazionale, sia perché storici sia perché collocati in aree particolari.

Gli Stati membri, allora, potranno «decidere di non fissare o di non applicare» i requisiti della direttiva «agli edifici ufficialmente protetti in virtù dell'appartenenza a determinate aree o del loro particolare valore architettonico o storico».

Inoltre, «gli Stati membri provvedono affinché la ristrutturazione dei monumenti sia effettuata conformemente alle norme nazionali di conservazione, alle norme internazionali di conservazione e all'architettura originale dei monumenti interessati». Con una battuta: non sarà obbligatorio installare pannelli solari sui monumenti.

### **Immobili storici**

Nel testo, poi, è entrata un'altra clausola, che permetterà ai paesi membri di introdurre ulteriori eccezioni all'applicazione della direttiva. Possibile, infatti, escludere dalla Ecbd anche «altri edifici storici» non ufficialmente protetti, anche «qualora la loro ristrutturazione non sia tecnicamente o economicamente fattibile». Quindi, non solo gli immobili storici ed esplicitamente vincolati potranno essere al centro di deroghe.

L'impatto reale di questa novità andrà misurato nelle prossime settimane, ma potrebbe essere un'altra carta nelle mani dei governi per ridurre l'impatto effettivo della Ecbd.

Altra modifica, poi, è arrivata dai socialisti, con prima firmataria l'italiana Patrizia Toia (Pd).

Prevede che, entro il 31 dicembre del 2027, e successivamente ogni due anni, «la Commissione presenta al Parlamento europeo

e al Consiglio una relazione sui progressi compiuti verso il miglioramento dell'efficienza energetica e della prestazione energetica nell'edilizia». Attraverso questa relazione, andrà monitorata, soprattutto, «l'efficacia delle misure finanziarie esistenti», illustrando «strumenti aggiuntivi per facilitare la transizione giusta e attenuare eventuali incidenze socioeconomiche negative».

# Invimit, piano «Opa» per portare sul mercato gli immobili della Pa

di Paola Dezza

*Parte da 260 milioni la nuova dote del fondo Valore Italia: acquisterà asset dismessi, poi venderà le quote. Debutto sugli studentati*



Un'operazione che apre un nuovo scenario nel mondo degli immobili pubblici. Coinvolgendo la finanza sul tema della riconversione degli asset inutilizzati di Comuni ed enti di matrice pubblica. Denominata Progetto Opa, richiama le operazioni di borsa

alle quali in un certo senso si vuole ispirare. Con questo progetto che Il Sole 24 Ore è in grado di anticipare, l'intenzione di Giovanna Della Posta, ad di Invimit, la Sgr del ministero dell'Economia e delle Finanze, è di rilevare edifici non utilizzati da rigenerare e

riconvertire. Il bacino di interesse vale fino a 70 miliardi di euro. Tale è il controvalore degli immobili non utilizzati dalla Pubblica amministrazione così come nella ultima rilevazione del Mef, senza considerare le partecipate centrali e degli enti e tutti i terreni (che da soli rappresentano 28 miliardi di mq). Si parte così con una dotazione di 260 milioni, equity che può salire con la leva, come stabilito dal Consiglio di amministrazione di Invimit Sgr due giorni fa, per acquisire immobili da convertire in studentati. Una prima fase che sarà poi trasferita ad altre asset class di investimento immobiliare.

«Puntiamo ad allargare il campo a senior housing e hotel, magari realizzando una catena di ospitalità con brand nazionale, ma le possibilità sono decisamente più ampie», dice Giovanna Della Posta a Il Sole. Una strada mai battuta prima per realizzare iniziative che, clonando il meccanismo dell'Opa in borsa, chiama gli enti territoriali e le amministrazioni centrali a vendere immobili di proprietà, con i requisiti richiesti, in un tempo definito e a un prezzo certificato. «Il progetto parte quindi dalle città italiane sedi di università, ma anche località limitrofe, con immobili non utilizzati che, grazie a questa iniziativa, possono contribuire a raggiungere l'obiettivo di recuperare il gap degli studentati nel nostro Paese», spiega l'ad di Invimit. Invimit, che ha oggi in portafoglio 1.300 posti letto tra uno studentato attivo e altri pianificati, intende realizzare oltre 3.600 posti letto per superare la soglia dei 5mila. Il fondo deputato all'opera-

zione è Valore Italia, veicolo esistente con un unico asset al momento. «Si tratta del nostro unico fondo che può acquisire immobili, gli altri sono tutti fondi ad apporto - anticipa Della Posta -. Creeremo un fondo per ciascuna asset class da realizzare».

La rigenerazione degli edifici in studentati sarà portata avanti da Invimit. E il rendimento obiettivo? «Al momento viaggiamo sul 4%, ma ampiamente migliorabile perché non tiene conto dei contributi dal Pnrr - spiega -. Una volta realizzato il fondo ne verranno vendute quote a investitori istituzionali. Gli stessi che sono interessati al fondo Virgilio, in fase di lancio, che porterà avanti a Milano la riqualificazione di Piazza d'Armi». Per Virgilio le manifestazioni di interesse arriveranno nel giro di 30 giorni. «Il valore complessivo del costruito porta al miliardo di euro - dice -, e il progetto richiamerà investitori istituzionali e fondi sovrani. Lo Stato in questo caso, come probabilmente per il Progetto Opa, resta quotista con un rendimento del 15%, esattamente come gli altri investitori». Obiettivo di Progetto Opa è riconcentrare sotto un'unica gestione una serie di immobili sparpagliati sul territorio che non consentono di attuare una strategia unica con una sola regia sul patrimonio immobiliare pubblico. Quali caratteristiche devono avere gli immobili che i comuni possono cedere? In primis la vicinanza a un'Università, dimensioni di almeno 2.500 mq ed essere passati in asta andata però deserta. «L'intenzione è quindi utilizzare l'equity pub-

blica come miccia per avviare la macchina - sottolinea Della Posta -, il carburante poi arriverà dagli investitori istituzionali».

Nel frattempo da Invimit hanno incrociato gli immobili pubblici con prime 50 località turistiche italiane, trovando molti spunti per il futuro in tema ospitalità. Alla domanda se è fiduciosa nella buona riuscita del progetto, Giovanna Della Posta risponde: «Lo schema prima non c'era, e credo che sia stato immaginato tanto semplice da risultare efficace. Rimane il fatto che la mia

struttura è piccola, e la Sgr è sotto spending review. Ma contiamo comunque di superare i 407 milioni di euro accumulati e distribuiti e di arrivare a quota 500 milioni di euro quest'anno». I tempi che i Comuni e gli enti pubblici hanno davanti per agire sono circa una sessantina di giorni per effettuare la propria manifestazione di interesse, fase che viene avviata entro il prossimo 7 giugno. Subito dopo parte la seconda fase per le offerte non vincolanti e arrivare poi entro il mese di dicembre 2023 all'offerta vincolante.

# Real estate, investire in tempo di crisi? Più hi-tech e green: le 6 regole d'oro

di Laura Cavestri

*«Se lo costruisci, tenant o acquirenti arriveranno». Per decenni, questo è stato vero per uffici, negozi e immobili residenziali. Oggi, i cambiamenti nella domanda, quelli climatici, uniti all'impennata di inflazione e dei tassi di interesse, costringono investitori e operatori immobiliari ad affrontare la realtà: se lo costruisci o lo acquisti nel solito modo, tenant e acquirenti potrebbero non arrivare.*

## Alti e bassi

Del resto, come ricordano i dati di Cbre circa gli investimenti sul mercato immobiliare italiano, nel 2022 si è raggiunto il secondo valore più alto di sempre, pari a 11,7 miliardi di euro. Ma il quarto trimestre ha registrato un calo del 51% rispetto allo stesso periodo del 2021, concretizzando i segnali di rallentamento avvertiti a partire dalle prime revisioni al rialzo dei tassi di interesse della Bce.

La salita dei tassi aveva provocato un atteggiamento attendista da parte degli investitori e si è confermato nel I trimestre 2023, con i volumi di investimento che nel solo

commercial Real Estate italiano sono stati pari a 890 milioni di euro, in calo del 74% rispetto allo stesso periodo del 2022.

Data l'assoluta incertezza, Mckinsey ha messo in fila sei "imperativi" dai quali oggi la filiera del Real Estate non può più prescindere, sia nello sviluppo di nuovo prodotto sia nella relativa gestione. Qualunque sia l'asset class.

## Sei regole d'oro

I sei imperativi sono sintetizzabili così: non creare spazi fisici, ma soluzioni per i clienti; usare gli sviluppi per generare nuovo slan-

cio; creare valore lungo tutto il ciclo di vita di un progetto; abbracciare la sostenibilità come un'opportunità, non per essere conformi; incorporare soluzioni digitali e analisi avanzate in tutto, non solo adottando sporadicamente soluzioni individuali; infine, concentrarsi sull'efficienza operativa, non solo sul reddito.

«Il valore e la funzione dell'ufficio – spiega Nicola Sandri, *senior partner McKinsey & Company* – non sono più misurabili in metri quadrati. Negli ultimi tre anni, tra Usa e UK si sono liberati oltre 125 milioni di metri quadrati. Non è più sufficiente fornire uno spazio fisico: l'ufficio deve rappresentare un vantaggio competitivo in termini di servizi, benessere, efficienza e stimolo alla creatività, con sistemi digitali integrati per il lavoro ibrido, anche per conciliare vita-lavoro. Deve essere un hub di soluzioni non replicabili in casa propria».

Non solo. Chi sviluppa tecnologie per il real estate deve creare «ecosistemi di collaborazione» con inquilini e proprietari proprio per incrementare le prestazioni partendo dai bisogni e dalle esigenze dei clienti.

«Dal Bim alla tecnologia di progettazione, costruzione e monitoraggio dell'asset immobiliare anche tramite intelligenza artificiale – ha aggiunto Sandri – è

importante garantire l'efficienza; creare, dove possibile, economie di scala per ridurre i costi ed estrarre valore da tutto il ciclo di vita di un edificio».

### **Sostenibilità al primo posto**

La sostenibilità, poi, non è una targa da apporre su un muro ma uno stile di vita. «La decarbonizzazione degli edifici – ha aggiunto Sandri – richiede investimenti ma apre anche le porte a minori costi energetici e operativi. Introduce anche a un potenziale *bonus verde* sui redditi da locazione, può far salire il valore al mq e incidere sulla valutazione che gli istituti di credito possono farne in merito a finanziamenti e polizze assicurative. Oggi questo vale per la dimensione direzionale e industriale, ma sempre di più questi criteri si estenderanno anche al comparto residenziale che nei prossimi anni sarà chiamato a rafforzare l'alleanza tra pubblico e privato».

Solo in Italia – ha concluso Sandri – servono 100-140 miliardi per rigenerare il patrimonio edilizio. Considerando una media storica "ideale" di 6-7 miliardi l'anno per la rigenerazione, sarebbero necessari circa 20 anni. Sarà importante accelerare gli sforzi per ottenere un pieno beneficio nel breve termine».

# Immobiliare, Blackstone: Europa nel mirino. Dal colosso Usa arrivano altri 16 miliardi

di Paola Dezza

*James Seppala: «Nuove opportunità in arrivo nella logistica, living e uffici». Focus sull'ospitalità: «Ma con il rammarico di non aver colto la prima fase di boom del settore»*



Tassi come doppia chiave di lettura del settore immobiliare. Da un lato un incremento che pesa sui proprietari, sotto il profilo dei finanziamenti, dall'altro un driver di opportunità che si sveleranno nei prossimi mesi. È l'interpretazione della

situazione contingente che James Seppala, a capo del real estate europeo del colosso Usa Blackstone, ci propone per capire il mondo che verrà. Perché se i tassi di interesse elevati imporranno una riduzione della leva delle operazioni immobiliari, è

anche vero che porteranno immobili sul mercato, messi in vendita da chi vorrà ridurre i propri finanziamenti.

Intanto il gruppo ha appena finalizzato la raccolta di un fondo immobiliare globale da 30 miliardi di dollari e raggiunto un patrimonio gestito in Europa da oltre 110 miliardi di euro.

### **La strategia**

E poi ancora il focus sulla logistica, sugli hotel, sugli uffici e sul segmento living. In questa fotografia si racchiude la strategia di Blackstone, uno dei principali fondi di investimento globali che in Italia ha accumulato un consistente patrimonio (lavorando con Kryalos, ndr), rilanciando dal 2012 il centro di Milano sotto il profilo immobiliare in un momento molto critico per il Paese. Quando Blackstone ha iniziato a investire sulle opportunità che si presentavano sul mercato, principalmente in palazzi storici centrali per ristrutturarli e valorizzarli, l'Italia viveva in un momento di mancanza di capitali internazionali. Oggi il sentiment è completamente cambiato.

«Questo fondo globale da 30 miliardi, che supera il fondo precedente in termini di raccolta di oltre il 50%, investirà a livello internazionale, riservando all'Europa il 20% dei capitali», ci racconta in una intervista esclusiva James Seppala.

«Nel vecchio continente intanto sta per partire la raccolta per il settimo fondo immobiliare europeo, con un target di circa dieci miliardi di euro – continua -. Sommando la raccolta dei due fondi,

avremo circa 16 miliardi da investire in Europa. In una situazione cambiata rispetto a solo 18 mesi fa. Se guardo i prossimi 3-5 anni sicuramente vedo uno scenario diverso da quello dell'ultimo decennio per via del forte incremento dei tassi». Il cambiamento fondamentale sarà relativo alla leva, che dovrà necessariamente ridursi rispetto all'equity. «Se il rapporto era finora 60% leva e 40% equity, in futuro è possibile che sarà l'opposto e questo accadrà nell'arco dei prossimi cinque anni- dice Seppala -. Pertanto ci aspettiamo un mercato dove in prospettiva chi possiede importanti portafogli venderà per ribilanciare gli asset e ridurre il debito. Questo produrrà sul mercato una serie di opportunità, che intendiamo cogliere. Al momento, siamo più attivi in Europa che in qualsiasi altro posto al mondo. Da settembre abbiamo chiuso in Europa - Italia inclusa - 70 investimenti per oltre 3,5 miliardi».

### **La stabilità dell'Italia**

Secondo Seppala uno dei vantaggi del mercato italiano è la stabilità, se paragonato ad esempio ad altri mercati come quello del Regno Unito, dove la crisi generata da Brexit ha messo sotto pressione l'immobiliare. «La nostra strategia non si basa sull'assunto "comprare a prezzi bassi e vendere a valori più alti", ma identifichiamo settori che avranno benefici in futuro da una crescita della domanda di locazione», dice ancora Seppala. Pertanto la logistica resterà uno dei primi settori di interesse di Blackstone, ma così sarà anche per gli alberghi, uffici

in posizioni strategiche, e per il segmento living che include multifamily e affordable housing, ma anche studentati. Un esempio è l'acquisto di una serie di resort in Sicilia e in Sardegna. A fine 2021 Blackstone ha infatti siglato un accordo, tramite la sua controllata HIP, per la gestione in comproprietà di sei resort della collection Mangia nelle due isole. Ma è proprio il settore degli alberghi a creare rammarico in Seppala. «Avremmo dovuto investire di più nel segmento degli alberghi, soprattutto quelli di lusso – spiega -. È un momento particolarmente vivace per il segmento e se troveremo opportunità investiremo».

Tornando alla logistica, il gruppo ha destinato al settore il 60% del portafoglio europeo. Al momento cinque sono i portafogli logistici in vendita, che il colosso americano ha accumulato nel tempo. Sono portafogli situati in Francia, Italia, Germania, Olanda e Svizzera per un valore complessivo di un miliardo di euro. In passato gli americani avevano creato il colosso Logikor, nato nel 2011 e ceduto nel 2017 per un controvalore di 12,25 miliardi di euro al fondo sovrano China Investment Corporation. In seguito Blackstone è tornata a guardare alla logistica puntando su asset più vicini ai centri delle città, costituendo il gruppo Mileway, ricapitalizzato nel 2022 per 21 miliardi di euro. Ancora adesso le

acquisizioni si concentrano su asset nella prima cerchia periferica delle città.

### **Ribilanciamento dei portafogli**

Seppala sottolinea quindi che la strategia di Blackstone passa dall'identificazione di settori dove altri investitori si posizioneranno nei prossimi dieci anni. Quello alberghiero rientra tra questi.

«In generale nei prossimi 5-10 anni vedremo un ribilanciamento dei portafogli, che avranno una quota inferiore di uffici e di retail rispetto al passato e sempre maggiore di residenziale, hotel e logistica - dipinge così il futuro degli investimenti Seppala -. La nostra strategia non prevede una allocazione per quote verso i vari Paesi: sicuramente il 50% dei capitali sarà destinato a Regno Unito, Germania e Francia, ma anche una parte importante all'Italia».

Tra gli asset iconici che Blackstone possiede in Italia ci sono un palazzo in via Montenapoleone, un edificio in via Principe Amedeo 5 e l'hotel Me Il Duca, sempre a Milano, ma anche Pariser Platz a Berlino, il Black & White Building a Londra, Tripolis ad Amsterdam e l'hotel Ritz Abama in Spagna. Blackstone è l'asset manager alternativo più grande al mondo, con un portafoglio immobiliare di 600 miliardi di dollari e più di 12.000 proprietà immobiliari.

# Mercato residenziale, nel 2022 crescono gli scambi (+4,7%) ma anche la difficoltà delle famiglie ad acquistare

di Massimo Frontera

*Il Rapporto 2023 dell'Agenzia delle Entrate: oltre 784mila compravendite di case, ripreso l'andamento positivo iniziato nel 2014 (interrotto dalla pandemia). Peggiora l'indice di «affordability»*

Mentre l'inflazione e il rialzo dei tassi minacciano di frenare quest'anno il mercato immobiliare, il 2022 chiude con numeri positivi. Il bilancio ufficiale è arrivato, come di consueto, dal Rapporto annuale sul mercato residenziale, a cura dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che esce in primavera. Il rapporto, pubblicato il 18 maggio, segnala 784.486 transazioni di immobili residenziali nel 2022, pari a un incremento del 4,7% sull'anno prima. «Continua quindi il trend positivo registrato a partire dal 2014 - commenta il rapporto -, interrotto solo dal forte calo del 2020 (-7,7%) indotto dalla crisi pandemica. Il tasso annuo di variazione è in linea con quello medio registrato

negli anni precedenti la pandemia, confermando un ritrovato quadro positivo del mercato delle abitazioni». Sul «ritrovato quadro positivo» sarà interessante leggere i dati del primo trimestre, che l'Agenzia pubblicherà l'8 giugno prossimo, relativamente agli andamenti dei mercati residenziale e non residenziale. Nella precedente analisi sul quarto trimestre del 2022, infatti l'Agenzia delle Entrate aveva evidenziato un andamento di progressiva diminuzione degli scambi.

## **Più difficile l'accesso all'abitazione**

Peggiora l'indice di affordability, che misura il grado di accessibilità all'abitazione rispetto al reddito. Le tensioni sui tassi

rappresentano il principale fattore all'origine di «una dinamica lievemente cedente per il 2022, soprattutto nel corso della seconda metà dell'anno in corrispondenza con il rialzo dei tassi di intervento della Bce». A fine 2022 l'indice era pari al 13,6%, 1,2 punti percentuali in meno rispetto all'anno prima. E quest'anno il trend sembra peggiorare: «negli ultimi 3 mesi - segnala il report - è proseguita la flessione dell'indice di affordability, che infatti a marzo 2023 risultava pari al 12,8%, 7 decimi meno del dato di fine 2022».

### **In aumento il valore degli immobili**

Un'altra dimensione del mercato è quella del valore degli immobili scambiati. Secondo il criterio di stima adottato dall'Osservatorio delle Entrate, nel 2022 tale valore è pari quasi 123 miliardi di euro, 4,7 miliardi in più rispetto all'anno prima, cioè più 3,9% sul 2021. Quasi il 57% del fatturato riguarda acquisti di abitazioni in città del Nord (circa 70 miliardi di euro) il 25% circa riguarda il Centro (quasi 30 miliardi di euro) e il restante 19% circa riguarda il Sud e Isole (23 miliardi di euro). I valori risultano in crescita in tutte le aree, sia pure con dinamiche diverse: si va dal +0,3% registrato nel Nord Est al +8,3% nelle Isole. Diminuisce invece il valore medio nazionale di un'abitazione compravenduta, che si assesta 1.100 euro. Anche in questo caso tra le città ci sono ampie differenze. Il calo maggiore si osserva al Centro (3mila euro medi in meno), e nel Nord Est (2mila euro in meno). Solo nel Nord Ovest il valore medio è aumentato

nel 2022 di circa 1.300 euro. Il valore medio più elevato in assoluto si registra nelle aree del Centro Italia, con 190mila euro.

### **In calo i mutui ipotecari**

Nel corso del 2022 sono stati registrati poco più di 364.127 acquisti di abitazioni assistiti da mutuo ipotecario. Il rapporto segnala che, nonostante le compravendite siano complessivamente aumentate, il dato nazionale sugli acquisti con mutuo sono invece diminuiti dello 0,6% rispetto al 2021. Complessivamente, gli acquisti con mutuo rappresentano il 48,4% degli acquisti fatti da persone fisiche. Nel 2021 l'incidenza era invece del 51,1 per cento. Anche in questo caso il dato medio nazionale nasconde dinamiche molto diversi. Nel 2022 i mutui sono cresciuti a Centro, al Sud e nelle Isole (rispettivamente +0,9%, +3% e +2%) mentre cali significativi si sono avuti al Nord: -2,3% nel Nord Ovest e -2,2% nel Nord Est). Per l'acquisto di un'abitazione con mutuo sono stati erogati nel 2022 poco più di 50 miliardi di euro, in aumento dell'1,2% rispetto al 2021. Il capitale medio finanziato con mutuo ipotecario è poco superiore a 138mila euro, in aumento di 2.800 euro rispetto al 2021.

### **Grandi città, Milano la più dinamica**

Nelle otto principali città - dove si concentra un quarto del valore economico degli scambi residenziali, pari a 30,5 miliardi - sono state registrate 121.404 compravendite, il 4,5% in più rispetto all'anno prima. Milano (che, con 28.595 transazioni, pesa per il 24% sul paniere delle città) ha fatto registrare un

tasso di crescita elevato (+6,1%), anche se il record di incremento va a Palermo (+11,3%). Buono anche l'incremento registrato a Torino (+5,9%). A Roma l'incremento è stato del 3% sull'anno prima, anche se la Capitale conserva il record in valore assoluto, con 40.064 transazioni (pari al 33%

del paniere). Milano, secondo il rapporto, resta comunque la città più dinamica. Guardando infatti all'indice Imi (che misura il rapporto tra numero di case scambiate rispetto allo stock esistente), il capoluogo lombardo fa segnare 3,5%. A seguire ci sono Torino (3,2%), Bologna (2,9%) e Roma (2,8%).

# Sui bonus per la casa allo studio un dossier in vista del riordino

di Giuseppe Latour, Giovanni Parente

*L'ipotesi di una revisione delle agevolazioni anche grazie ai fondi Ue*

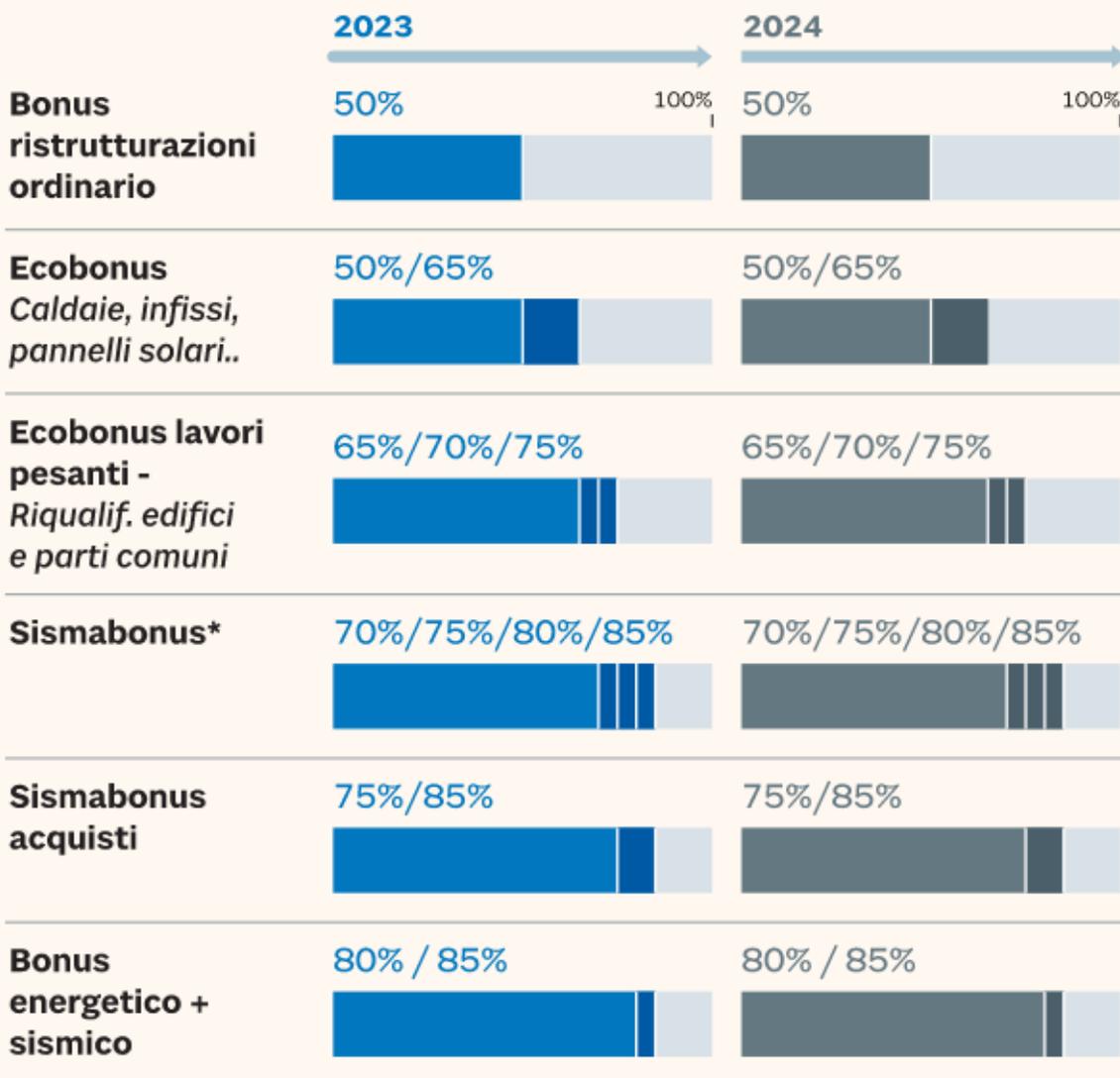


Mentre resta alta la guardia sulla ripartenza del mercato delle cessioni, si sta aprendo, per ora sottotraccia, un nuovo capitolo legato alle agevolazioni per le ristrutturazioni. La molla sta scattando grazie agli studi che diverse associazioni hanno in preparazione in queste settimane (l'Ance, pochi giorni fa, ha anticipato le conclusioni di uno studio che presenterà a breve): al centro di tutte

le proposte c'è il ripensamento del sistema dei bonus casa, ormai diventato troppo pesante ed anacronistico, insieme a una riapertura molto limitata del meccanismo della cessione dei crediti. Così, anche nelle stanze del ministero dell'Economia c'è chi ha messo sotto la lente il tema: Enrico Zanetti, consigliere del ministro, Giancarlo Giorgetti.

### LA MAPPA FINO AL 2024

I principali bonus casa nel 2023 e 2024 con percentuali di agevolazione



\* Il 70% per una classe di rischio sismico; con due classi si sale all'80%.  
Per le parti comuni spetta il 5% in più

A fine 2024 si chiuderà, di fatto, l'esperienza del superbonus: l'agevolazione non sarà più disponibile per le villette e scenderà al 70% per i condomini. Allo stesso tempo, gli incroci tra gli altri bonus sono diventati sempre meno razionali. Per alcuni lavori, ad esempio, esistono contemporaneamente più agevolazioni, con requisiti e percentuali

differenti. Altre agevolazioni (emblematico il caso del bonus barriere architettoniche, che sta prendendo forma in queste settimane) sono nate con una finalità ma hanno trovato un'applicazione distorta.

### Il nodo delle risorse

Nelle proposte che arriveranno al ministro,

c'è anzitutto da considerare il nodo delle risorse. Su questo sarà decisiva l'evoluzione del Pnrr e la disponibilità di fondi da destinare a questa linea di interventi. Di sicuro, l'ordine di priorità sarà diverso da quello che ha portato alla nascita di strumenti come il bonus facciate prima e il superbonus poi: misure che, oggi, in seno all'Esecutivo vengono giudicate poco selettive.

L'indirizzo, quindi, sarà quello di non dare sostegni a tutti in modo indiscriminato, ma individuare delle priorità. Su due di queste si sta già ragionando: la prima è la rigenerazione urbana. Un concetto legato a operazioni di riqualificazione molto incisive, che comportino ad esempio la demolizione con ricostruzione degli edifici. In questo ambito, ad esempio, il sismabonus acquisti (che agevola proprio la vendita di edifici integralmente ricostruiti) ha dato risposte giudicate positive.

L'altra priorità è quella di massimizzare l'efficienza energetica degli interventi agevolati: il principio è che ogni euro andrà speso per lavori che portino il massimo risultato possibile. Su questo verranno in aiuto i dati già a disposizione dell'Enea: l'Agenzia che si occupa di nuove tecnologie e di energia, infatti, già oggi ha un quadro dettagliato del "costo del risparmio energetico" dei diversi lavori. In sostanza, è già noto quanta efficienza corrisponda alle diverse tipologie di lavori.

### **Priorità alle famiglie meno abbienti**

Sullo sfondo, poi, resterà un principio: dare priorità, soprattutto per le misure con percentuali di agevolazione più elevata, alle famiglie meno abbienti. Un tentativo che, per la verità, il Governo ha già fatto alla fine del 2022, quando ha collegato il superbonus per le villette al quoziente familiare con reddito non superiore a 15mila euro, ma che, in futuro, potrebbe trovare un campo di applicazione più esteso. Su tutti questi punti va citata anche la proposta del Consiglio nazionale dAei commercialisti, che punta alla creazione di un superbonus sostenibile, proprio con i fondi del Pnrr.

I tempi dell'operazione, comunque, non saranno brevi. Al momento, infatti, la finestra per un nuovo intervento sui bonus edilizi potrebbe aprirsi in autunno, con la preparazione della legge di Bilancio 2024. In prospettiva, poi, c'è da considerare anche un altro possibile intervento. Una volta che sarà approvata la delega fiscale dal Parlamento, il Governo conta di varare già entro l'inizio del 2024 i primi testi unici. Tra questi c'è anche quello sulle agevolazioni, al quale sta già lavorando l'agenzia delle Entrate. Quindi, in un eventuale scenario di riordino a regime, bisognerà tenere conto anche dei paletti posti dalla delega. Qui si parla, infatti, di «tutela del bene costituito dalla casa e obiettivi di miglioramento dell'efficienza energetica e della riduzione del rischio sismico del patrimonio edilizio esistente».

# Casa, il Governo apre il cantiere del nuovo Testo unico dell'edilizia: tutte le novità

di Giuseppe Latour

*Il ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini annuncia: «Stiamo lavorando a una riforma». In preparazione un disegno di legge delega da chiudere entro l'estate*



Una legge delega, da chiudere entro l'estate. E, poi, un decreto delegato, che dovrà passare in Consiglio dei ministri e, successivamente, nelle commissioni parlamentari.

È questo lo schema di massima dal quale potrebbe passare il nuovo Testo unico dell'edilizia, la versione riveduta e corretta di una norma oggetto di continue revisio-

ni negli ultimi anni, il Dpr n. 380/2001, sulla quale già da qualche settimana, sottotraccia ma con molta decisione, il Governo ha riaperto il cantiere della riforma.

A rivelare come, ormai, il processo sia avviato è stato il 7 maggio il ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini, davanti agli architetti di Roma: «Vi invito tra la fine di giugno e la prima metà di luglio al ministero - ha detto - perché stiamo lavorando al testo unico dell'edilizia». Aggiungendo che: «Stiamo raccogliendo proposte, suggestioni e riflessioni». Il responsabile di Porta Pia ha, così, dato la sua sintesi politica dei movimenti che si susseguivano, ormai da diverse settimane, tra gli uffici tecnici del ministero e quelli del Consiglio superiore dei lavori pubblici, l'organo tecnico consultivo del Mit, guidato da Massimo Sessa.

### **I fronti aperti per la riscrittura**

La norma della quale si parla - va ricordato - è il "Codice" che contiene tutte le regole in base alle quali funziona l'edilizia nel nostro paese: distanze tra edifici, edilizia libera, autorizzazioni e permessi di costruire, sportelli unici, agibilità degli edifici, sismica, urbanistica e sanzioni. Solo per citare alcuni tra le decine di argomenti inseriti nel testo.

Attualmente, i fronti aperti per la riscrittura di questa legge sono principalmente due. Da un lato, c'è il lavoro di preparazione del Ddl delega: indiscrezioni parlano di un testo molto leggero, che potrebbe essere pronto entro l'estate per fissare il perimetro della riforma.

Dall'altro c'è l'impegno sul Testo unico vero

e proprio: su questo fronte è già impegnata una commissione, costituita proprio presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici, che ha il compito di riprendere e aggiornare il lavoro che è stato già fatto negli ultimi anni. I tentativi di rivedere il Testo unico edilizia, nel passato recente, sono stati parecchi, ma sono sistematicamente naufragati. Adesso, il Governo punta a riuscire dove gli altri hanno fallito. Gli obiettivi sono, soprattutto, omogeneizzare le normative, digitalizzare e semplificare.

### **L'auspicio Ance: sia riforma ambiziosa**

Dall'Ance invitano a costruire una riforma ambiziosa e tarata sulle nuove esigenze sociali delle città: «Nel passato - spiegano dall'associazione - si è tentato varie volte di mettere mano in maniera organica alla disciplina, ma senza approdare a risultati concreti. Le rinnovate esigenze delle città di innescare processi di rigenerazione urbana e di contenimento del consumo di suolo, e le esigenze di risparmio energetico e sicurezza sismica degli edifici necessitano di nuovi ed efficaci strumenti legislativi, consoni alle sfide che ci attendono».

Sul fronte delle semplificazioni, uno dei capitoli chiave sarà quello dei titoli collegati ai diversi interventi edilizi. Le attuali categorie sono caratterizzate da una grande frammentazione e, soprattutto, da forti incertezze per gli operatori che, in molte situazioni, non sanno a quale procedura fare riferimento tra Cila, Scia e permesso di costruire. Senza dimenticare i casi nei quali si va in edilizia libera: quindi, senza permessi

o comunicazioni particolari. Non a caso, si tratta di un campo nel quale si è formata, nel corso degli anni, una giurisprudenza infinita di Tar e Consiglio di Stato.

La nuova norma dovrà creare un quadro chiaro, con un numero ridotto di titoli edilizi, nel quale sarà possibile orientarsi in maniera rapida.

## **I TEMI APERTI**

### **Le mille modifiche**

Il Testo unico per l'edilizia (Dpr n. 380/2001) è tra le norme più modificate nel corso degli ultimi anni. Anche per questo motivo ha creato spesso difficoltà operative a imprese e professionisti e dubbi interpretativi agli esperti.

### **I titoli edilizi**

Il tema che, più di tutti, ha creato difficoltà agli operatori è quello dei titoli collegati ai diversi interventi edilizi. Le attuali categorie sono caratterizzate da una grande frammentazione e, soprattutto, da forti incertezze. Non a caso, si tratta di un campo nel quale si è formata, nel corso degli anni, una giurisprudenza infinita di Tar e Consiglio di Stato. Un esempio che rende l'idea è quello di pergole e pergotende, strutture di copertura per le quali si sono susseguite sentenze e orientamenti diversi sulla loro corretta qualificazione.

### **Il glossario**

Secondo molti esperti, il segno delle difficoltà di questo settore è dato anche dalla necessità di varare, nel 2018, un decreto che

fissa il glossario dell'edilizia libera. È stato, cioè, necessario cristallizzare in una norma l'interpretazione corretta sulla qualificazione di molti lavori. Il glossario comprende 58 opere, associate a passaggi diversi del Testo unico edilizia, come gazebo, serre, ascensori, impianti, scale, parapetti, serramenti, elementi di pavimentazione. Un elenco che, comunque, non è bastato a spegnere i dubbi degli operatori.

### **Demolizioni e vincoli**

Altra questione che negli ultimi anni ha creato grandi difficoltà operative è quella delle demolizioni con ricostruzione di immobili vincolati. Tutto nasce dal decreto legge 76/2020 (il decreto Semplificazioni), che ha modificato proprio il Testo unico edilizia: il principio era che, in presenza di una tutela, non possono essere classificati come ristrutturazione (vengono considerati nuove costruzioni e, di conseguenza, non accedono ai bonus fiscali) gli interventi che prevedono modifiche di parametri come sagoma, prospetti e sedime. Questo, di fatto, costringeva a ricostruire gli edifici identici e impediva le ristrutturazioni. Da questa norma sono scaturite decine di interpretazioni e diverse modifiche normative.

### **Le Vepa**

Le vetrate panoramiche amovibili sono un altro esempio delle difficoltà generate dal Testo unico. Dopo che, nel corso degli anni, si erano susseguite sul tema interpretazioni divergenti a livello locale, è stato necessario un intervento di-

retto di una norma. Un emendamento alla legge di conversione del Dl Aiuti bis (il decreto legge n. 115/2022), modificando proprio il Testo unico per l'edilizia, ha infatti stabilito che questo tipo di opere, con «funzioni temporanee di protezione

dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, di parziale impermeabilizzazione delle acque meteoriche», vengono catalogate in edilizia libera.



# Riforma del Catasto, dopo gli ultimi richiami della UE si accendono nuovamente i riflettori

di Fabrizio Acerbis e Gianluigi Bizzioli



Se è vero che tutto si ripete nel tempo e nelle circostanze, il dibattito avviato (e poi spento) intorno alla riforma del Catasto non è un'eccezione. Con il **richiamo contenuto nelle Raccomandazioni che Bruxelles ha rivolto all'Italia, pubblicate qualche giorno fa, si accendono nuovamente i riflettori sul Catasto, oggetto di revisione da ultimo alla fine degli anni '80.**

**Da allora, i corsi e ricorsi storici registrano**

**numerosi tentativi di porre mano all'inventario dei beni immobili presenti sul territorio dello Stato - solo nell'ultimo decennio ci hanno provato i governi Monti, Renzi, Letta e Draghi - tutti caratterizzati, oltre che dal fallimento dopo un avvio più o meno cauto, dalla preoccupazione di ottenere effetti politicamente inaccettabili.**

*Da qui la garanzia dell'invarianza di gettito o dell'utilizzo dei dati, una volta aggior-*

nati, per mere finalità statistiche (leggi: del non utilizzo per la determinazione della base imponibile dei tributi la cui applicazione si fonda sulle risultanze catastali). La delega approvata dal Consiglio dei Ministri lo scorso marzo non prevede la riforma del Catasto, né un intervento complessivo sui redditi immobiliari.

Nonostante tale assenza fosse attesa, in una fase di riforma organica del sistema fiscale un intervento sul sistema di tassazione degli immobili potrebbe essere altrettanto utile e importante dell'intervento sui redditi derivanti dalle attività e dal capitale.

L'attitudine degli Italiani a considerare tutt'ora la casa come principale bene rifugio unito **agli interventi che dovranno interessare il patrimonio immobiliare del Paese anche a fini di contrasto del cambiamento climatico sono fattori che suggeriscono una costante attenzione verso la fiscalità connessa, auspicabilmente maggiore rispetto al passato, caratterizzato pressoché in via esclusiva da fiscalità di favore, costituita dagli incentivi, con luci ed ombre, soprattutto in fase applicativa.**

Le questioni intorno al Catasto sono note. In presenza di **beni immobili non censiti sarebbe ragionevole attendersi che, se individuati, siano immediatamente (e non a distanza di anni) inclusi nell'attuale sistema di tassazione, con l'effetto che**

**qualcuno pagherebbe di più (rispetto al nulla che paga attualmente).**

**Se sul territorio nazionale gli immobili fantasma fossero in numero significativo - e tutte le stime convergono in tal senso - sarebbe ragionevole attendersi una - ormai tecnicamente semplice - campagna per la loro emersione. L'adeguamento del catasto all'evoluzione nella configurazione urbanistica con apprezzamenti o deprezzamenti di valore sul territorio (a livello di comune e di zone all'interno dei comuni), unita all'evoluzione del concetto di "pregio" sarebbe altrettanto ragionevole, come sarebbe ragionevole attendersi che - se correttamente impostato il nuovo sistema di adeguamento dei valori - qualcuno finirebbe per pagare di meno e qualcuno di più.**

Ancora, il baricentro d'azione dovrebbe essere chiaro: **la maggiore equità e semplicità. In termini di politica fiscale, i principi di tassazione ottimale rappresentati da equità e semplicità si dovrebbero fondere con la visione "alta" del Legislatore rispetto alla categoria "bene immobile": quanto va favorita o attenuata la sua centralità nel patrimonio delle famiglie? quanto va favorita la sua "liquidabilità"? quanto va incentivata la sua "qualità" intrinseca (vedi ecobonus et similia)? Così posto, l'obiettivo del "nessuno paga di più o di meno" in caso di riforme che tocchino gli immobili è un dogma intoccabile?**

*Produrre effetti è l'essenza di una riforma tributaria. Tenendo a mente i principi di tassazione ottimale e gli obiettivi strategici di politica fiscale, il punto di arrivo di un processo di riforma non è evitare effetti sui cittadini, ma collegare a tali effetti un giudizio il più possibile oggettivo di **maggiore equità e semplicità rispetto al presente. Se questo potesse avvenire ottenendo una riduzione complessiva e strutturale di pressione, come vero motore allo sviluppo del settore nello scenario post-ecobonus, l'obiettivo di buona e sana amministrazione e quello di politica fiscale si fonderebbero con benefici per tutti.***

**Rendere oggetto di un unico dibattito temi di buona e sana amministrazione (l'aggiornamento periodico del catasto, sfruttando anche l'evoluzione degli strumenti a disposizione) e temi di politica fiscale (la riforma organica dei redditi immobiliari), non può produrre l'effetto di fermare il primo per le difficoltà nell'intervenire sulla seconda. Per rispettare i principi di equità e semplicità, sarebbe certamente opportuno lavorare su entrambi i fronti accettando il rischio che fotografando il patrimonio immobiliare degli italiani in modo meno sfuocato e incompleto emergano palesi iniquità e che, quindi, divenga indifferibile porre mano al sistema di tassazione nel suo complesso. Ancora, esistono ampi margini, anche**

**includendo gli interventi riformatori attesi in via generale per effetto della delega, per lavorare sulla semplificazione, sia per quanto attiene ai trasferimenti immobiliari che alla tassazione corrente.**

*Non si tema, quindi, la riforma del Catasto. Si pensi se non è il caso di avviarla cercando di mutuare dalle esperienze migliori, con l'obiettivo di fare il più in fretta possibile tenendo conto non tanto dei riflessi sul consenso o sull'agenda in materia di Fisco (su questo si potrà intervenire attraverso la dialettica politica e quello che ne dovrebbe derivare, cioè la riforma organica della tassazione immobiliare) ma della **complessità intrinseca della materia, che purtroppo – questo sì è un problema - è elevata e connessa a tempi di attuazione non brevi. Si abbia a temere, certamente, una cattiva riforma, ma si operi al meglio per evitarla, ragionando su soluzioni diverse dal mantenimento dello status quo.***

*Il tempo necessario per aggiornare il catasto potrebbe (e dovrebbe) essere utilizzato per un **utile dibattito sulle riforme più opportune in materia immobiliare, in termini di maggiore equità e semplicità. Non (solo) perché lo chiede l'Europa, ma perché è nell'interesse della maggior parte dei cittadini che quel patrimonio immobiliare possiedono e sul quale hanno investito molto del valore creato attraverso il loro lavoro.***

# “Serve una norma cornice che consenta alle Regioni di legiferare in autonomia”

*di Filomena Greco*



L'intervista. Paola Malabaila. Parla la presidente di Ance Piemonte: la rigenerazione è una sfida



Un tessuto immobiliare obsoleto, un patrimonio rappresentato da edifici storici da adeguare dal punto di vista energetico, la necessità di ridurre l'impatto ambientale delle attività urbane, a cominciare dall'abitare. La rigenerazione urbana rappresenta una sfida importante per le città italiane.

«È necessario che le norme di riferimento siano semplici e soprattutto durature nel tempo. Solo in questo modo si può favorire la scelta della rigenerazione urbana a favore, ove necessario, di una adeguata sostituzione edilizia a garanzia di una reale gestione sostenibile del territorio» sottoli-

nea Paola Malabaila, presidente dell'Ance Piemonte. Il tema della rigenerazione urbana, che unisce cantiere sociale e cantiere fisico, richiede nuovi strumenti e competenze. Le aziende sono pronte? Si parla di rigenerazione urbana in Italia da metà degli anni '90 ma certamente in questo ultimo periodo è diventato un argomento maggiormente dibattuto per la mancanza di una normativa specifica nazionale e anche perché gli interventi di rigenerazione urbana rappresentano, e sempre più sarà così, pressoché l'unico ambito di intervento edilizio nelle nostre città, considerando gli obiettivi imprescindibili del contenimento del consumo di suolo. Tecnicamente le nostre imprese sono qualificate per affrontare le componenti della riqualificazione edilizia sottesa agli interventi di rigenerazione urbana accolte, e si stanno sempre più attrezzando per interagire nel contesto della partecipazione pubblica e della concertazione con una pluralità di attori tipica degli interventi di rigenerazione urbana, come il Terzo settore, piuttosto che le componenti pubbliche del commercio nonché della cultura. Dopo la corsa per la riqualificazione energetica serve un cambio di passo? Servirà sempre più un approccio sistemico alla complessità che caratterizzerà gli interventi costruttivi nelle città e nel territorio in generale. La sola riqualificazione energetica non è sufficiente a migliorare la qualità edilizia urbana nonché la sostenibilità ambientale. Com'è la situazione dal punto di vista normativo? Serve una legge nazionale ma che sia una legge di principi che poi consenta alle regioni di legiferare secondo determinati principi determinati in

merito alla materia dell'urbanistica che è di loro competenza. Oggi le regioni legiferano e poi i provvedimenti vengono impugnati. Qual è stato l'impatto del superbonus sul settore in Piemonte? Il superbonus ha avuto un impatto positivo sul settore delle costruzioni. A partire da febbraio 2021, il numero di interventi e gli importi, a livello regionale, ha continuato a crescere. Tuttavia, è necessario semplificare la burocrazia, non cambiare continuamente le regole, risolvere il problema dei crediti incagliati e per il futuro consentire alle fasce più deboli di avere degli incentivi per riqualificare gli edifici che spesso sono anche i più energivori. Il Pnrr sta contribuendo ad aprire una nuova fase di lavori straordinari nei comuni italiani. Siete pronti? Il Pnrr rappresenta una straordinaria opportunità per le nostre imprese. Ricordo che circa la metà degli investimenti previsti dal Piano riguarda l'edilizia e che il 92% delle risorse risultano allocate ai territori. Ci sono tuttavia delle difficoltà nel soddisfare alcuni criteri dei bandi desunti dalla necessità di rispettare i principi del DNSH (Do No Significant Harm). Alcune caratteristiche richieste non sono sempre attuabili e così le gare vanno deserte, per questo serve una maggiore flessibilità tra i principi del Pnrr e l'attuazione delle Misure. Vi è anche un problema tecnico di utilizzo della nuova piattaforma Regis da parte delle amministrazioni, la procedura di caricamento è complicata pertanto i fondi stentano ad arrivare dal ministero agli enti locali e non tutti i comuni sono in grado di far fronte all'anticipo. Quindi le imprese sono costrette a lavorare con la loro finanza e non tutti se lo possono permettere.



**SOLO UN MEDIATORE IN REGOLA  
PUÒ ESERCITARE**

# STOP ALL' ILLEGALITÀ



## **SOLO UN AGENTE IMMOBILIARE HA DIRITTO AL COMPENSO!**

Un compenso pagato ad un abusivo  
può essere recuperato!



## **LA TUA CASA È UN BENE PREZIOSO.**

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



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

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

Giugno 2023

# NEWSLETTER

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

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

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

**Redazione:** 24 ORE Professionale

**© 2023 Il Sole 24 ORE S.p.a.**

**Tutti i diritti riservati. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.**

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

CHIUSA IN REDAZIONE: GIUGNO 2023

PIEMONTE



GRUPPO **24** ORE