Il Sole 24 ORE FOCUS
Dir. Resp.: Fabio Tamburini
01-MAG-2019
da pag. 2
foglio 1 / 3
www.datastampa.it
Tiratura: 141860 - Diffusione: 180403 - Lettori: 803000: da enti certificatori o autocertificati
Superficie: 78 %

IMMOBILIARE

Casa. Le novità del 2019

Immobiliare verso il rilancio

LA SPINTA DI LEGGI E SENTENZE

In attesa della ripresa mercato e professionisti

L'attività normativa e giurisprudenziale sta portando scosse a un settore fermo

Saverio Fossati

Valori immobiliari fermi e comparto costruzioni esangue: ma il fermento legislativo e giurisprudenziale degli ultimi mesi, cui è dedicato questo speciale, potrebbero portare qualche beneficio.

La normativa edilizia è quella che ha subito il maggior numero di scossoni, nel senso di una (per ora solo auspicata) semplificazione. Il nuovo regolamento edilizio tipo vede il coinvolgimento delle Regioni, che devono a loro volta recepirlo e suggerire ai Comuni come adattare le loro normative ai nuovi indirizzi, in generale più chiari e uniformi. Ma proprio il passaggio ai Comuni sta generando problemi sulle norme municipali, magari varate poco tempo fa.

Maggior fortuna dovrebbero avere le norme sulla Scia e le sentenze di Tar e Cassazione, per cui questa procedura sostituisce in molti casi il permesso di costruire mentre le regole su demolizione con ricostruzione vanno stemperando un poco la loro durezza.

Le sentenze e il decreto legge sblocca-cantieri sono intervenute anche sul delicato tema delle distanze tra costruzioni, eliminando alcune rigidità anacronistiche. Mentre le recentissime norme sul rumore hanno puntualizzato la disciplina anti frastuono già delineata da numerose sentenze.

Per i professionisti del settore costruzioni, quindi, anche se ci vorrà del tempo, le spinte normative e giurisprudenziali potrebbero avere un buon effetto. E la possibilità introdotta dal Dl crescita di azzerare o quasi le imposte sull'acquisto di un intero fabbricato da parte di un'impresa che lo demolisca e ricostruisca interamente rappresenta un aiuto concreto all'idea della rigenerazione urbana.

Le novità normative si sono spinte anche a toccare parecchi nodi del complesso sistema delle compravendite, cercando di rafforzare e rassicurare acquirenti e mercato, e anche questi interventi, quindi, avranno un'influenza diretta sulla fluidità del mercato.

Anzitutto quella sulle compravendite di case in costruzione: la norma del 2005, troppo astratta, ha già subito alcuni correttivi, ma l'obbligatorietà della sottoscrizione del "compromesso" presso un notaio aiuterà i promissari acquirenti a capire cosa stanno per firmare, e a capire per tempo (e non quando è troppo tardi) se tasselli fondamentali come fideiussione e assicurazione sono a posto.

Nello stesso senso va la possibilità, sancita dalla Cassazione poche settimane fa, di comprare un immobile anche se attualmente non in regola dal punto di vista edilizio. Una sentenza che semplifica la vita ai notai e ad acquirenti e venditori e che rende più snello il mercato.

Altrettanto importante è la rimessa in gioco, sempre da parte della Cassazione, del concetto di «idoneità» della prima casa rispetto all'obbligo di poterne comprare una nuova solo se si è venduta la precedente anche se divenuta nel frattempo, appunto, non più adatta alla sua funzione.

Una pronuncia che permette di sbloccare molte decisioni di acqui-

DATA STAMPA
MONITORAGGIO MEDIA, ANALISI E REPUTAZIONE

renti rimaste in sospeso per l'eccessivo peso fiscale sul nuovo acquisto.

Queste prese di posizione, nel complesso, incoraggiano il mercato e sono di sicuro aiuto per il mondo dell'intermediazione immobiliare.

Così come la faticosa diffusione (sempre con l'aiuto del Notariato e delle sentenze) di una cultura del trust, attualmente non normato, permette di conservare al meglio i patrimoni immobiliari nei difficili passaggi generazionali.

Una norma più ambivalente, anch'essa recentissima, è invece quella che tutela chi è costretto a subire un'esecuzione immobiliare perché carico di debito insoluti (il più delle volte con le banche).

La norma, che di fatto rallenta la procedura, produrrà inevitabilmente un ulteriore deprezzamento delle case all'asta occupate da ex proprietari "protetti", ma farà alzare il valore di quelle vuote (che a dire il vero non sono molte).

Così come è ambivalente l'orientamento normativo sull'Imu: da una parte si premia chi concede la casa in comodato ai figli, dall'altra si dà mano libera ai Comuni per aumentare le aliquote dell'imposta.

Maggiori rassicurazioni vengono, sempre dalla Cassazione, sul ruolo dell'amministratore di condominio: chi si accinge a diventare proprietario può contare su professionisti che sono stati fortemente responsabilizzati sotto il profilo dell'appropriazione indebita dei fondi condominiali e degli incidenti che accadono nelle parti comuni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il puzzle degli interventi

REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

Tempi lunghi
Nell'adozione del regolamento edilizio tipo approvato con un'intesa dalla Conferenza unificata Stato-Regioni-Comuni nell'ottobre 2016, le Regioni stando a un primo bilancio hanno agito con tempi piuttosto rilassati.
A due anni dal termine ultimo entro il quale avrebbero dovuto attivarsi per recepirlo, con le modifiche che ognuna di esse ha ritenuto di apportare per meglio adattarlo alla propria realtà locale, mancano infatti ancora all'appello diverse amministrazioni

Il bilancio
Per la precisione mancano all'appello Molise e Umbria, oltre alle cinque Regioni a statuto speciale le quali, però, anche in questo caso, fanno storia a parte nel sistema.
L'obiettivo di tutta l'operazione - va ricordato - è quello di uniformare e semplificare i regolamenti edilizi comunali, se non in tutto il Paese almeno nel territorio di ogni Regione.
La strada per arrivare a concludere questo percorso, così strategico per professionisti e imprese, è però ancora piuttosto lunga

DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

La novità
Il decreto legge 32/2019, all'articolo 5, chiarisce che per riqualificare, razionalizzare e rigenerare si può intervenire con operazioni di ristrutturazione agevolate dall'utilizzo della Scia. Infatti, demolizioni e ricostruzioni saranno più semplici già dal 19 aprile 2019, con l'entrata in vigore dell'articolo 5 del decreto. Le ristrutturazioni di cui si occupa il Dl non devono attendere i tempi del permesso di costruire, ma possono essere realizzati con Scia, se vengono rispettati alcuni limiti, quali distanze preesistenti, sedime, volume dell'edificio, altezze

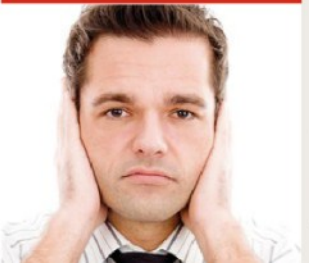
I paletti
Per ristrutturare, anche demolendo il fabbricato, basterà rispettare le distanze legittimamente preesistenti, l'area di sedime, il volume dell'edificio e le altezze massime del manufatto che si è demolito, dotandosi di una Scia con il salvacondotto del comma 1 ter dell'articolo 2 bis Dpr 380/2001, modificato nel 2019. Rimane poi ferma l'elasticità, nella Scia in ristrutturazione, di poter inserire le innovazioni necessarie per l'adeguamento antisismico (articolo 3, comma 1 lettera d) del Dpr 380/2001), cioè ad esempio i cordoli di coronamento

CONFINI PIÙ AMPI PER LA SCIA

L'orientamento
La Cassazione ritiene che non tutti gli interventi di ristrutturazione necessitino del permesso di costruire, un titolo edilizio particolarmente gravoso per chi avvia le operazioni di ristrutturazione. Secondo i più recenti orientamenti dei giudici, infatti, questo titolo è necessario (articolo 10, comma 1, lettera c) del Testo Unico edilizia, Dpr 380/2001) per chi realizza un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con modifiche della volumetria complessiva dell'edificio o dei prospetti

La semplificazione
Al di sotto di tali parametri più gravosi, secondo i giudici, è sufficiente la Scia.
Con una mera segnalazione di inizio attività, quindi senza aspettare autorizzazioni da parte del Comune, si può allora aumentare il numero delle unità immobiliari nell'ambito di una ristrutturazione, perché ciò è consentito dall'articolo 17, comma 1, lettera d) del Dl «Sblocca Italia» (Dl 133/2014 convertito nella legge 164/2014), norma che ha eliminato il limite del numero massimo di unità immobiliari, fermi i volumi ed i prospetti

NORMA ANTI RUMORE E MERCATO



Il valore immobiliare
Dal punto di vista delle norme e delle metodiche di stima immobiliare, ferme restando la conformità catastale e urbanistica, il rumore può influire sul valore degli immobili secondo due categorie di valutazione: quella delle immissioni e quella della conformità edilizia

Immissioni e conformità
Le immissioni sono definite dalla legge 447/95 (legge quadro sull'inquinamento acustico) e dai suoi decreti attuativi, in particolare il Dpcm 14 novembre 1997 e il Dm 16 marzo 1998. La misura fonometrica delle immissioni si effettua considerando la quantità e la tipologia del rumore che viene trasmesso all'interno di un ambiente abitativo attraverso finestre, pareti e solai, tubazioni. Si devono considerare le sorgenti disturbanti che si trovano all'esterno dell'edificio così come al suo interno, in porzioni di immobile diverse da quella disturbata. Vi sono limiti assoluti per la quantità totale di rumore che può essere immessa e limiti differenziali che riguardano il contributo netto di rumore che una sorgente può aggiungere al rumore di fondo.
La non conformità acustica degli edifici, anch'essa definita e regolamentata da un decreto attuativo della legge quadro, il Dpcm 5 dicembre 1997, e da specifiche norme, è legata al mancato possesso dei cosiddetti requisiti acustici passivi.

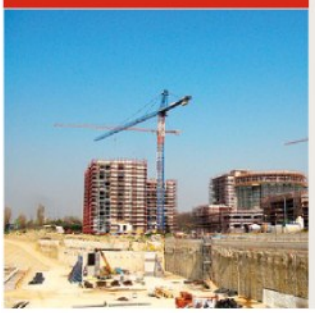
DATA STAMPA
MONITORAGGIO MEDIA, ANALISI E REPUTAZIONE

CASE ABUSIVE

Commerciabilità salva
L'abuso edilizio non ferma la compravendita. Lo ha deciso la Cassazione a Sezioni unite, stabilendo che la commerciabilità di un edificio è compromessa solo se si tratti di un manufatto costruito in completa assenza di un titolo edilizio. Se, invece, un titolo edilizio sia stato rilasciato (e se ne faccia menzione nel contratto), la compravendita è valida anche se la costruzione è stata realizzata in difformità rispetto al titolo edilizio. Questa decisione è assai rilevante in quanto è stata emanata, oltre che per decidere il caso concreto, per comporre un vivace contrasto

Le due linee
Prima ha, infatti, preso corpo un orientamento secondo il quale occorreva ritenere la compravendita valida per il solo fatto che un titolo edilizio esistesse e fosse menzionato nel contratto, anche se l'edificio poi fosse stato realizzato con variazioni essenziali. Poi, si è sviluppata una diversa tesi, per la quale la compravendita dovrebbe considerarsi affetta da nullità non solo se abbia ad oggetto un edificio costruito in assenza o in totale difformità da un titolo edilizio, ma anche se il manufatto sia stato realizzato con variazioni essenziali rispetto al titolo edilizio

CASE IN COSTRUZIONE

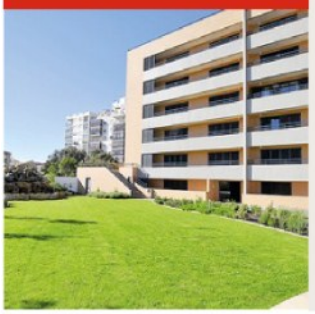


Preliminare dal notaio
Dal 16 marzo 2019 non è più possibile stipulare contratti preliminari di compravendita di immobili da costruire se non nella forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, e quindi con il necessario intervento di un notaio. Pena la nullità della scrittura. Il vincolo formale è stabilito da una norma (articolo 388) contenuta nel Dlgs 14/2019, pubblicato sul supplemente ordinario alla Gazzetta ufficiale 38/2019

La decorrenza
La nuova regola si applica solo ai contratti per immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato successivamente al 16 marzo 2019; per gli altri si potrà ancora utilizzare la forma della scrittura privata non autenticata

Lo scopo della norma
Le maggiori tutele per il cittadino derivano dal fatto che l'intervento del notaio assicura il fedele rispetto delle peculiarità formali richieste dal provvedimento normativo emanato a suo tempo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire (Dlgs 122/2005)

CONDOMINIO



Appropriazione indebita
La Cassazione è intervenuta più volte, negli ultimi tempi, con varie sentenze sull'amministratore di condominio che hanno delineato una sua generale posizione di «soggetto garante» dell'incolumità dei condomini e della sicurezza finanziaria del condominio. Sul primo aspetto, quello dell'appropriazione indebita, la Cassazione ha precisato che è un reato istantaneo e si consuma con la prima condotta appropriativa, quando l'agente compie un atto di dominio sulla cosa, con la volontà espressa o implicita di tenere questa come propria. Il momento in cui la persona offesa viene a conoscenza del comportamento illecito è irrilevante ai fini della data di consumazione del reato e della prescrizione

Responsabilità per danni
Secondo la Cassazione l'articolo 2051 del Codice civile comporta un'inversione dell'onere della prova, per cui è l'amministratore che, per evitare l'addebito di responsabilità, deve provare la riconducibilità dell'incidente (accaduto nelle parti comuni) al caso fortuito. Ma la persona danneggiata deve comunque provare in giudizio l'entità delle lesioni ed il nesso di causalità tra la cosa custodita (bene comune) e il danno subito

IMU, COMODATO E RISCHIO AUMENTI

La novità
Dal 2019 la riduzione del 50% dell'Imu prevista per le abitazioni concesse, con contratto di comodato registrato, a parenti in linea retta di primo grado, si estende "in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori". Sempre a condizione che il comodatario possieda al massimo due abitazioni, una utilizzata come propria abitazione principale e l'altra data in comodato

I rischi di aumenti
Nel 2019 non è stato confermato il blocco dei tributi comunali, e ciò ha permesso a molti enti di deliberare incrementi delle aliquote Imu e Tasi. Il termine per approvare le aliquote è scaduto lo scorso 31 marzo, anche se per un ristrettissimo numero di Comuni (quelli interessati dal sisma e da situazioni di predissesto) il termine è stato ulteriormente prorogato.
La conferma della variazione delle aliquote può essere ottenuta interrogando il singolo Comune nella piattaforma informatica del Dipartimento delle finanze, anche se ad oggi sono poco meno di 2500 i Comuni che hanno inviato le delibere tariffarie

DATA STAMPA
MONITORAGGIO MEDIA, ANALISI E REPUTAZIONE