

Rassegna stampa del

23 Dicembre 2013



LEGGE DI STABILITÀ Fisco e locazioni

Decorrenza immediata

Dal 1° gennaio devono essere utilizzati sistemi di pagamento tracciabili come assegni o bonifici bancari per pagare il canone al proprietario

Stop al contante contro gli affitti in nero

L'obbligo riguarda anche le case turistiche e prevale sulla soglia della tracciabilità (che scatta a mille euro)

Cristiano Dell'Oste

Scene di ordinaria evasione: l'inquilino incontra al bar il proprietario e gli consegna otto banconote da 50 euro. L'affitto del mese. Non ci sono contratti scritti e nell'alloggio risulta residente la moglie del proprietario, che è anche intestataria delle bollette. Il proprietario non deposita il denaro sul conto corrente.

È pensando a situazioni come queste che la legge di stabilità per il 2014 introduce l'obbligo di pagare i «canoni di locazione di unità abitative», di qualsiasi importo, con «forme e modalità che escludano l'uso del contante». Sono comprese anche le locazioni transitorie, a studenti e quelle turistiche. L'unica eccezione è prevista per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Dal 1° gennaio i proprietari dovranno farsi fare un assegno o un bonifico dall'inquilino, anche se non è esclusa la possibilità di utilizzare altri mezzi tracciabili come il bancomat, più probabili per le agenzie o le società immobiliari. Oggi, invece, l'obbligo di tracciabilità è previsto solo a partire da 1.000 euro in su.

L'effetto anti-evasione

La norma è stata accolta con soddisfazione dai sindacati degli inquilini, ma ha attirato le critiche di Confedilizia, la più importante sigla della proprietà. Secondo l'organizzazione, oggi la maggior parte dei canoni regolari è già pagata con bonifico. Ma l'obbligo generalizzato rischia di complicare la vita a chi non ha un conto corrente - Confedilizia stima che il 20% degli inquilini immigrati ne sia sprovvisto - o a chi è abituato a usare il contante, come gli anziani.

C'è poi una questione più generale: se il contratto è registrato alle Entrate, il Fisco è già in grado di ricostruire tutti gli importi, anche se si paga in contanti; mentre se il contratto è in nero il proprietario non sarà così ingenuo da farsi fare un bonifico. L'obbligo della tracciabilità, piuttosto, potrebbe scoraggiare (almeno un po') chi dichiara un canone inferiore a quello reale: in questo caso, bisognerebbe pagare in parte in contanti e in parte con bonifico o assegno.

L'anagrafe condominiale

La legge di stabilità detta anche un'altra norma anti-evasione, in base alla quale i Comuni potranno consultare i registri di anagrafe condominiale. Previsto dalla riforma in vigore dal 18 giugno scorso, il registro va tenuto dall'amministratore per ogni condominio, a pena di revoca per causa, e deve contenere anche i nomi degli inquilini. Non solo: i proprietari sono tenuti a comunicare entro

60 giorni all'amministratore ogni variazione, come il cambio d'inquilino.

Nel caso del nostro esempio iniziale, potrebbe essere un po' più complicato mantenere la finta residenza della moglie del proprietario. Ma è tutto il filone dei controlli sull'utilizzo degli immobili ad aprire prospettive di contrasto al nero: basterebbe, ad esempio, che i Comuni cominciassero a controllare tutte le residenze disgiunte tra coniugi, tutti i comodati tra soggetti che non sono parenti e tutte le case che risultano sfitte da più di due o tre anni e non sono in località turistiche. Magari incrociando le proprie risultanze con quelle del condominio.

Centomila nuovi affitti

Al di là dell'efficacia delle nuove norme, resta un dato di fatto: le ultime rilevazioni dell'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate mostrano un incremento del numero di nuovi contratti di locazione registrati nel 2012 rispetto al 2011. In pratica, 100mila abitazioni e 30mila box auto affittati in più, a fronte di un dato praticamente stazionario per gli uffici e i negozi. Erano case affittate in nero che ora sono uscite alla luce del sole? È possibile. Ma potrebbero esserci anche altre spiegazioni: un aumento del turn-over nei contratti, la rinegoziazione nei canoni legata alla crisi, l'ingresso sul mercato di abitazioni che con l'Imu non conviene più lasciare sfitte.

Certo il sommerso resta ancora molto diffuso, come dimostra anche la grande differenza tra il numero degli studenti fuori sede (432mila) e quello delle famiglie che sfruttano la detrazione sugli affitti (182mila). Ma cominciano a sentirsi gli effetti delle superazioni varate nel 2011, quando - in tandem con la cedolare secca - fu introdotta la possibilità per gli inquilini in nero di denunciare il proprietario alle Entrate. Chi lo fa, ha diritto per quattro anni, rinnovabili di altri quattro, a un canone iperscontato (pari al triplo alla rendita catastale su base annua, che in genere è il 70% in meno dei valori di mercato).

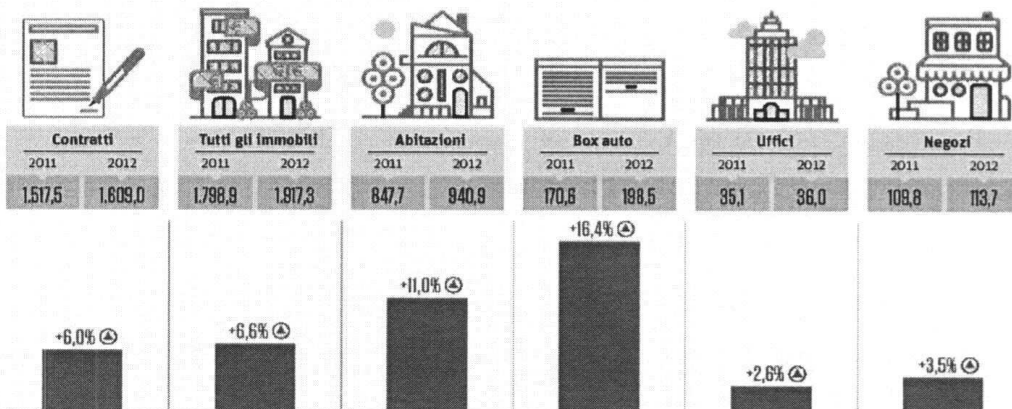
L'incognita della Consulta

Sulla legittimità di queste superazioni dovrà pronunciarsi la Corte costituzionale, stabilendo tra l'altro se non sia violata la libertà d'iniziativa economica del proprietario-evasore, che si trovasse mani legate per otto anni. La questione è stata sollevata da cinque tribunali diversi e l'udienza è fissata per il prossimo 12 febbraio. Comunque vada, sarà un passaggio decisivo per definire il quadro delle norme anti-evasione.

cristiano.delloste@ilsole24ore.com
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Registrazioni e «assenze»

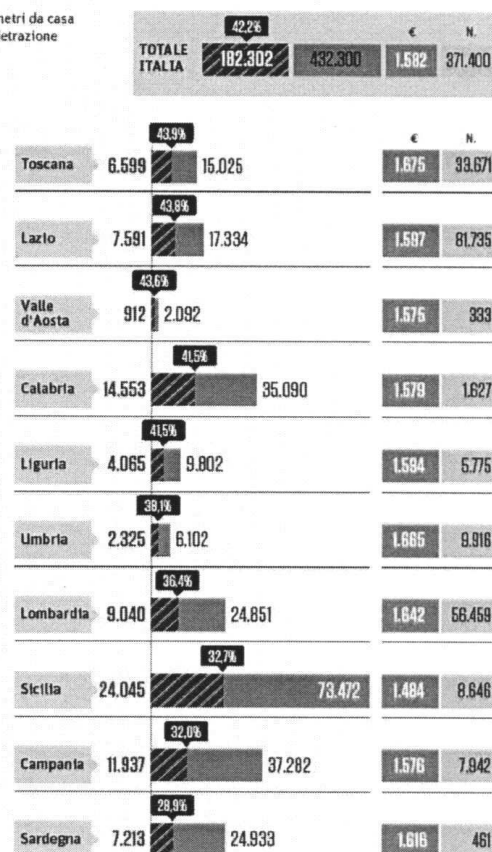
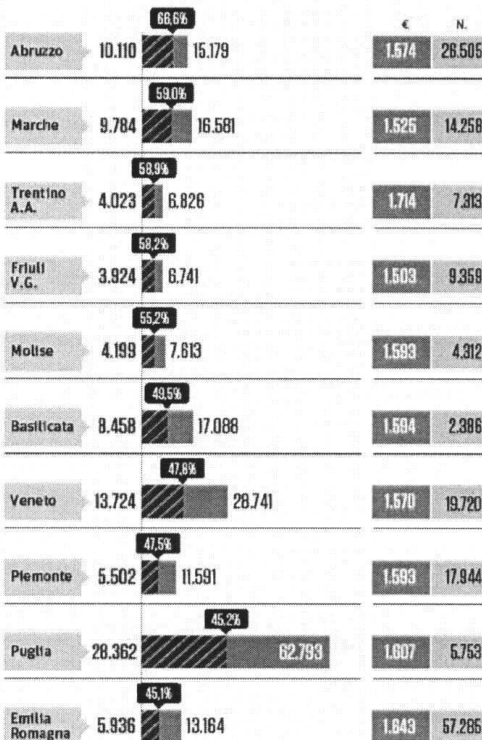
Le registrazioni di nuovi contratti di locazione e il numero di fabbricati a cui si riferiscono. Valori in migliaia e variazione % 2012/11



GLI AFFITTI DEGLI UNIVERSITARI

La differenza tra i potenziali beneficiari delle detrazioni per gli studenti fuori sede e il numero di contribuenti che le utilizzano

- Potenziali beneficiari: residenti che studiano fuori Regione o a più di 100 chilometri da casa
- Beneficiari effettivi: contribuenti residenti nella Regione che beneficiano della detrazione
- % di utilizzo della detrazione
- Importo medio su cui è calcolata la detrazione (euro)
- Attrattività della Regione: studenti fuori sede provenienti da altre Regioni



Nota: nel grafico in alto, la somma dei diversi tipi di immobili non corrisponde al totale, perché non sono conteggiate alcune tipologie di fabbricati e perché non tutti gli immobili per cui è registrato un contratto sono stati riscontrati con i dati catastali e inseriti nella banca dati delle locazioni

Fonte: elaborazione su dati Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate, dipartimento delle Finanze e anagrafe studenti del ministero dell'Università

Sicurezza. Responsabile il capo «non ufficiale»

Infortuni sul lavoro, imputabilità estesa



Aldo Monea

■ In caso di infortunio sul lavoro, in base all'articolo 299 del decreto legislativo 81 del 2008, assume la posizione di garanzia del datore colui che, pur sprovvisto di regolare investitura, eserciti in concreto i suoi poteri giuridici. Ciò deriva, oltre che dalla norma, dalla giurisprudenza secondo cui l'individuazione dei destinatari degli obblighi di prevenzione infortuni si deve fondare sulle funzioni in concreto esercitate. È questo il principio ricavabile dalla sentenza 46782 del 22 novembre della Cassazione penale, che conferma, in parte, l'interpretazione di un giudice dell'udienza preliminare (Gup), pur giungendo a conclusioni diverse.

Il caso è quello di un volontario della Protezione civile comunale che, impegnato in un intervento di manutenzione straordinaria (ma non di emergenza) sulla facciata della sede della stessa Protezione, precipita e muore. Per l'accaduto sono incriminati il capo della Protezione civile comunale (nonché comandante della polizia municipale) e il coordinatore dei volontari. Al primo, ritenuto datore di lavoro, si addebita l'omicidio colposo (articolo 589, comma 2, del Codice penale) per l'inservanza di norme sulla sicurezza dei lavoratori.

Il Gup proscioglie l'imputato principale «per non aver commesso il fatto», non rilevando una posizione di garanzia del capo in quanto l'intervento esorbitava dai compiti di Protezione civile ed era stato «previamente concordato nel corso di riunione svoltasi tra i volontari e il co-

ordinatore degli stessi».

Il Pm propone ricorso per Cassazione, sostenendo che nell'udienza fosse emerso l'utilizzo dei volontari da parte del responsabile della Protezione civile comunale (o comunque con il suo benestare), al quale, quindi, come datore di lavoro dovessero essere addebitate le violazioni prevenzionali.

Esaminata la questione, la Cassazione, in primo luogo, conferma la correttezza dell'interpretazione del Gup ladove sostiene che:

■ l'obbligo di garanzia in capo a un soggetto può derivare, in generale, da norma di legge o da contratto o da volontaria assunzione di obblighi;

■ in materia di sicurezza sul lavoro, l'articolo 299 (esercizio di fatto di poteri direttivi) del Dlgs 81 del 2008 prevede che la posizione di garanzia gravi anche su colui che, pur sprovvisto di investitura, eserciti in concreto i poteri giuridici riferiti al datore di lavoro.

D'altra parte, i giudici di legittimità riconoscono la fondatezza della tesi del Pm, avendo la motivazione del Gup trascurato deposizioni di testi che avrebbero potuto, nello sviluppo del processo, chiarire meglio il caso e permesso al Pm di sostenere l'accusa ai fini della condanna.

La Cassazione, pertanto, accoglie l'impugnazione di quest'ultimo e annulla, con rinvio, la sentenza per un riesame della motivazione.

La decisione interpreta l'articolo 299 nel solco di un principio affermato dalle Sezioni unite e, da ultimo, dalla sentenza 10704/2012 della Cassazione, ma sembra voler accentuare la rilevanza, in chiave di responsabilità per esercizio effettivo, di soggetti, in apparenza, ancor più latamente coinvolti, di quanto emerso in altre sentenze, nella situazione lavorativa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Permessi edilizi. Le diverse regole per le pertinenze

Su box e verande i giudici dettano definizioni variabili

Dimensioni ridotte e impossibilità di uso distinto sono i criteri applicabili in ambito urbanistico



PAGINA A CURA DI
Donato Antonucci

Per il Consiglio di Stato, la pertinenza sotto il profilo urbanistico deve avere non solo una propria identità fisica e una conformazione strutturale, ma non deve essere suscettibile di destinazione autonoma e diversa rispetto al bene principale, né deve possedere un autonomo valore di mercato. Inoltre ai fini del rilascio di un titolo abilitativo, assume rilievo la grandezza dell'opera e la possibilità che questa determini o meno un aumento del carico urbanistico (sezione IV, sentenza n. 1709/2013).

La pertinenza è caratterizzata dalle dimensioni ridotte e modeste del manufatto rispetto alla cosa cui esso inerisce, per cui non può essere considerata tale, e quindi soggiace a permesso di costruire, un'opera di rilevanti dimensioni che modifica l'assetto del territorio e che occupa aree e volumi diversi rispetto al bene principale, indipendentemente dal vincolo di servizio o d'ornamento nei suoi riguardi (Consiglio di Stato, sezione IV, sentenza n. 211/2013).

Per l'articolo 3, comma 1, lettera e) punto 6), del Testo unico dell'edilizia sono considerati come nuova costruzione gli interventi che comportino «la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale». Nell'attività edilizia libera viene ricompresa dal testo unico soltanto la realizzazione di «elementi di arredo delle aree pertinenti degli edifici».

Se questi sono i paletti dettati in ambito urbanistico, la definizione non può essere considerata «universale», con tutto ciò che ne consegue a livello operativo e di possibile contenzioso. Nel nostro ordinamento, infatti, il concetto di pertinenza viene variamente interpretato e ap-

plicato dalla giurisprudenza a seconda dei differenti ambiti giuridici e fattuali in cui la nozione trova applicazione.

L'articolo 817 del Codice civile definisce come «pertinenze» quelle «cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa» e prevede che la destinazione «può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima».

I requisiti

La Suprema corte, sotto il profilo civilistico, ha da tempo affermato che per configurare il vincolo pertenziale tra beni collegati occorre innanzitutto la presenza del requisito soggettivo dell'appartenenza dei beni allo stesso titolare del diritto di proprietà, o di altro diritto reale, e la sua volontà di destinare il bene accessorio al servizio o all'ornamento del bene principale. Deve sussistere anche un requisito oggettivo: la contiguità, anche solo di servizio, tra i

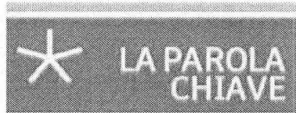
due beni, ed è necessario che il bene accessorio arrechi una «utilità» al bene principale e non al suo proprietario (sezione II, n. 9911/2006 e n. 4599/2006). Così, ad esempio, la Cassazione ha stabilito che la natura pertenziale di un sottotetto rispetto agli appartamenti sottostanti va stabilita in base alla relazione materiale esistente tra cosa principale e cosa secondaria, e non secondo i criteri di individuazione della proprietà condominiale (sezione II, sentenza n. 4976/2012). Come pure ha affermato che l'assegnazione della casa coniugale deve intendersi estensibile al box auto, quale pertinenza della cosa principale, qualora questo sia oggettivamente al servizio dell'appartamento, perché situato nello stesso palazzo, ed entrambi gli immobili appartengano ad un solo coniuge (sezione I, n. 24104/2009). È stata invece esclusa la pertenzialità tra un immobile condominiale ed un'autorimessa privata in quanto realizzati su lotti diversi (sezione II, n. 12855/2011).

La definizione fiscale

In materia tributaria può ritenersi ancora oggi valido l'orientamento riferito all'articolo 2, del Dlgs 504/1992, che esclude l'autonoma tassabilità di un'area di pertinenza di un fabbricato, qualora la natura pertenziale non si limiti solo a un mero collegamento materiale dei due beni, essendo necessario che intervenga una modificazione giuridica dei luoghi, che sterilizzi in concreto e stabilmente lo ius aedificandi (sezione VI, sentenza n. 10090/2012; idem n. 22128/2010).

Secondo la Cassazione penale (sezione III, n. 2752/2013; idem n. 20349/2010) non possono essere considerate opere pertenziali quelle prive di autonoma utilizzazione e che, come nel caso di un porticato, concorrono a integrare l'edificio principale e, pertanto, accrescono la superficie utile dell'edificio e la sua fruibilità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



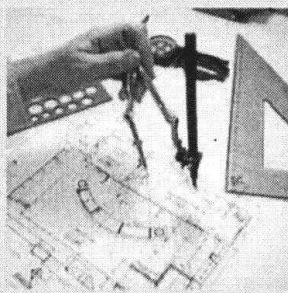
Pertinenza urbanistica

Il termine si riferisce a quel manufatto preordinato ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale e funzionalmente inserito al suo servizio, privo di autonomo valore di mercato e comunque di volume modesto rispetto all'edificio principale. Il concetto va distinto da quello contenuto nell'articolo 817 del Codice civile, non applicabile a quelle costruzioni che, pur potendo essere qualificate come beni pertenziali secondo la normativa privatistica, assumono tuttavia una funzione autonoma rispetto ad altra costruzione, e sono assoggettate al regime del permesso di costruire.

Le pronunce

01 | LE DIMENSIONI

La nozione di pertinenza in ambito edilizio ha un significato più circoscritto, e si fonda non solo sulla mancanza di autonoma utilizzazione e di autonomo valore del manufatto, ma anche sulle ridotte dimensioni dello stesso, tali da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio o incidere sul carico urbanistico, caratteristiche queste la cui sussistenza deve essere peraltro dimostrata dall'interessato. Nel caso in cui una tettoia sia di consistenza oggettivamente notevole e quindi tale da alterare in modo significativo l'assetto del territorio, essa si sottrae per ciò solo ad una definizione in termini di pertinenza, restando di conseguenza soggetta al regime concessorio proprio



delle nuove costruzioni. Nel caso di specie, è stato ritenuto a necessario un permesso di costruire per una pensilina posta a copertura di un distributore di carburante di 50 mq. di superficie e 4,50 mt. di altezza.

Consiglio di Stato, sezione V, sentenza n. 4997, del 14 ottobre 2013

02 | LA SAGOMA

È legittimo il provvedimento con il quale il Comune ha ordinato la demolizione di una tettoia (nella specie, si trattava di una tettoia di mq. 19 circa, collocata fra l'immobile di proprietà degli autori dell'abuso ed il muro di cinta delimitante la proprietà degli stessi con copertura in tegole e chiusa su un lato), perché il manufatto è stato costruito senza il preventivo rilascio

dell'atto di assenso edificatorio) la tettoia, infatti, comporta una modificazione della sagoma e del prospetto dell'immobile, tale da produrre una perdurante alterazione dello stato dei luoghi.

Una tettoia collegata al muro di un edificio preesistente non può essere considerata in senso proprio pertinenza, in quanto fa corpo con la cosa principale a cui aderisce, di cui modifica la sagoma e comporta ampliamento, creando nuova volumetria.

Consiglio di Stato, sezione VI, sentenza 5 agosto 2013, n. 4086

03 | LA PENSILINA

Non può essere definita quale pertinenza, una pensilina costituita da travi in ferro con copertura in materiale plastico, nel caso in cui essa sia di notevoli dimensioni

Consiglio di Stato, sezione IV, sentenza 2 febbraio 2012, n. 615

04 | LA VERANDA

È necessario distinguere il concetto di pertinenza previsto dal diritto civile dal più ristretto concetto di pertinenza inteso in senso urbanistico, che non trova applicazione in relazione a quelle costruzioni che, pur potendo essere qualificate come beni pertinenziali secondo la normativa privatistica, assumono tuttavia una funzione autonoma rispetto ad altra costruzione, con conseguente loro assoggettamento al regime del permesso di costruire.

Ne consegue che, nel caso di realizzazione di una veranda, tale intervento - non essendo coesistente ad un bene principale e potendo essere successivamente utilizzato anche in modo autonomo e separato - non può ritenersi pertinenza ai fini urbanistici. *Tar Campania - Napoli, sezione VIII, sentenza 21 novembre 2013 n. 5240*

05 | L'INTEGRAZIONE

La costruzione di una tettoia di copertura non può qualificarsi come pertinenza, in quanto si tratta di un'opera priva

del requisito della individualità fisica e strutturale propria della pertinenza, costituendo parte integrante dell'edificio sul quale viene realizzata; la costruzione di una tettoia,



pertanto, in difetto del preventivo rilascio del permesso di costruire, integra il reato di cui al Dpr 380 del 2001, articolo 44, comma 1, lettera b (lavori in assenza di titolo abilitativo, ndr) *Corte di Cassazione, sezione III penale, sentenza 15 ottobre 2013 n. 42330*

06 | IL SOTTOTETTO

In tema di condominio negli edifici, la natura pertinenziale del sottotetto rispetto agli appartamenti sottostanti va stabilita in base alla relazione materiale esistente tra cosa principale e cosa secondaria, e non secondo i criteri di individuazione della proprietà condominiale *Corte di Cassazione civile, sezione II, sentenza 28 marzo 2012, n. 4976*

07 | LA TASSAZIONE

In tema di Ici, l'articolo 2 del Dlgs 30 dicembre 1992 n. 504, il quale esclude l'autonoma tassabilità delle aree pertinenziali, fonda l'attribuzione della qualità di pertinenza sul criterio fattuale e cioè sulla destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio o ornamento di un'altra.

Nederiva che, per qualificare come pertinenza di un fabbricato un'area edificabile, è necessario che intervenga un'oggettiva e funzionale modificazione dello stato dei

luoghi che sterilizzi in concreto e stabilmente lo ius aedificandi e che non si risolva, quindi, in un mero collegamento materiale, rimovibile ad libitum ferma restando la necessità dell'indicazione nella denuncia tributaria della natura pertinenziale dell'area e l'irrilevanza delle dichiarazioni contrattuali contenute negli atti di vendita o di locazione.

Corte di Cassazione civile, sezione VI, sentenza 19 giugno 2012, n. 10090

08 | LA CONTIGUITÀ

Ai fini della sussistenza del vincolo pertinenziale tra bene principale e bene accessorio è necessaria la presenza del requisito soggettivo dell'appartenenza di entrambi al medesimo soggetto nonché del requisito oggettivo della contiguità, anche solo di servizio, tra i due beni, ai fini del quale è necessario che il bene accessorio archivi una "utilità" al bene principale e non al proprietario di esso.

Corte di Cassazione civile, sezione II, sentenza 10 giugno 2011, n. 12855

09 | IL BOX

L'assegnazione della casa coniugale deve intendersi



estensibile al box, quale pertinenza della cosa principale, qualora questo sia oggettivamente al servizio dell'appartamento, essendo situato sullo stesso palazzo, ed entrambi gli immobili appartengano ad un solo coniuge.

Corte di Cassazione civile, sezione I, sentenza 13 novembre 2009, n. 24104

I casi-limite. La qualificazione corretta dei lavori minori

Non sempre la nuova tettoia rientra nell'edilizia «libera»

Le tettoie costituiscono uno degli interventi che più frequentemente vengono realizzati in assenza di titolo abilitativo, nell'erroneo presupposto che costituiscano comunque un semplice accessorio ornamentale o un manufatto pertinenziale della costruzione principale. Ma questo è vero solo per opere di modestissime dimensioni e che siano funzionalmente autonome rispetto all'edificio, come nel caso di una piccola tettoia per il ricovero di veicoli o macchinari.

Per gli interventi di maggiore consistenza la giurisprudenza amministrativa ha invece costantemente statuito che «necessita di concessione edilizia la costruzione di una tettoia in quanto essa, anche se costituisce pertinenza dell'immobile, incide sulla costruzione preesistente». Questo perché «la nozione di costruzione si configura in presenza di opere che attuino una trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, con perdurante modifica dello stato dei luoghi, a prescindere dal fatto che essa avvenga o meno mediante realizzazione di opere murarie» (Consiglio di stato, sezione IV, n. 2705/2008; idem n. 41/2010). I giudici hanno anche precisato che «una tettoia collegata al muro di un edificio preesistente non può essere

considerata in senso proprio pertinenza, in quanto fa corpo con la cosa principale a cui aderisce, di cui modifica la sagoma e comporta ampliamento, creando nuova volumetria» (Consiglio di stato, sezione VI, sentenza n. 6493/2012).

Il principio è stato recentemente ribadito dai giudici amministrativi (Consiglio di stato, sezione V, sentenza n. 3939/2013; idem n. 4997/2013) secondo cui nel campo urbanistico, quando una tettoia sia di consistenza og-

IL REATO

Per la Cassazione scatta l'abusivismo edilizio se l'opera è stata realizzata senza il previsto permesso di costruire

gettivamente notevole - e quindi in grado da alterare in modo significativo l'assetto del territorio - essa, quando anche si trovi in rapporto con altro bene (c.d. bene principale) e sia in potenza facilmente smontabile, non può essere considerata come pertinenza e necessita di un adeguato titolo concessorio.

I giudici di Palazzo Spada hanno rilevato come anche la tettoia collocata fra l'immobile principale ed il muro delimitante la

proprietà comporta una modificazione della sagoma e del prospetto, con la conseguenza che l'opera, «nonostante non realizzi un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale, non può considerarsi una mera pertinenza di quest'ultimo e non può essere assentita con Dia ma esclusivamente con permesso di costruire» (sezione VI, n. 4086/2013). Ne deriva che, trattandosi di opera realizzata in assenza di permesso di costruire, legittimamente l'amministrazione potrà ordinarne la demolizione.

La realizzazione dell'intervento in mancanza del titolo abilitativo assume rilievo anche sotto l'aspetto penale, come più volte affermato dalla Suprema Corte, secondo cui «la costruzione di una tettoia di copertura non può qualificarsi come pertinenza, in quanto si tratta di un'opera priva del requisito della individualità fisica e strutturale propria della pertinenza, costituendo parte integrante dell'edificio sul quale viene realizzata».

Per la III sezione penale (sentenza n. 42330/2013) la tettoia costruita senza il preventivo rilascio del permesso di costruire, quindi, «integra il reato di cui al Dpr 380 del 2001, articolo 44, comma 1, lettera b)» (edificazione senza titolo, ndr).

© RIPRODUZIONE RISERVATA