



AmministrazioniAC.

Via G. Galilei, 130  
51015 Monsummano  
Terme (Pistoia)  
Tel 0572 505742  
Fax 0572 52 16 20

www.  
Amministrazioniac.com

info@  
amministrazioniac.com

## Aprile 2011

[Soluzioni Immobiliari](#) il Blog di [AmministrazioniAC](#)

*lunedì 4 aprile 2011*

### [Immobili: Compravendita e donazioni - La Fidjusione -](#)

**Gli immobili fatti oggetto di donazione possono essere al centro di pretese ereditarie da parte degli eredi legittimari del donante, e cioè di coloro che hanno un inalienabile diritto a ricevere una rilevante quota del patrimonio del donante che sia poi defunto.**

Questo è il problema essenziale.

Infatti, se un legittimario chiama in causa il donatario perché la donazione lede la quota di legittima spettante al legittimario stesso e se il patrimonio del donatario convenuto in giudizio non è sufficiente a soddisfare le ragioni del legittimario (si pensi al caso che l'immobile donato sia stato venduto e poi sia stato scialacquato il denaro ricevuto come prezzo), **allora ne può far le spese colui che in quel momento si trova a essere proprietario dell'immobile in questione, anche se non c'entra nulla con la famiglia del donante e con la donazione intervenuta in passato e riguardante l'immobile che poi gli è stato venduto:** quell'immobile, infatti, gli può essere chiesto in restituzione, con la quasi certezza che l'acquirente non avrà alcun ristoro economico rispetto a questa "spoliazione".

Il Codice civile tratta questa materia essenzialmente negli **articoli 561 e 563, che disciplinano appunto la «riduzione» delle donazioni immobiliari lesive della legittima e la «restituzione» degli immobili donati: se i donatari contro i quali è stata pronunciata la riduzione della donazione hanno alienato a terzi gli immobili donati e non sono trascorsi venti anni dalla trascrizione della donazione, il legittimario – premessa l'escussione dei beni del donatario – può chiedere ai successivi acquirenti la restituzione degli immobili in questione, liberi da qualsiasi gravame (ad esempio, da ipoteche). Il terzo acquirente può peraltro liberarsi dall'obbligo di restituire in natura le cose donate pagando l'equivalente in danaro.**





## AmministrazioniAC.

Via G. Galilei,130  
51015 Monsummano  
Terme (Pistoia)  
Tel 0572 505742  
Fax 0572 52 16 20

www.  
Amministrazioniac.com

info@  
amministrazioniac.com

Quindi, oltre a realizzare condizioni di sicurezza per il compratore, occorre garantire anche alla banca che l'ipoteca non è stata iscritta invano, ma ha tenuta sufficiente per fronteggiare il caso dell'inadempimento del mutuatario.

**Si tratta della garanzia, offerta dal donante o dai suoi eredi, in sede di concessione in ipoteca dell'immobile donato, finalizzata ad assicurare la banca che, ad esempio, in caso di vittorioso esercizio dell'azione di riduzione da parte degli eredi del donante, costoro si fanno carico del pagamento del creditore ipotecario neutralizzando il danno provocato dal fatto che il bene donato viene evitto, e cioè restituito ai legittimari del donante per soddisfare le loro ragioni ereditarie.**

**In altri termini, gli eredi con ciò avrebbero un disincentivo a impugnare la donazione, in quanto essi poi dovrebbero risponderne verso la banca.** Correttamente, il Tribunale di Mantova (Sentenza 228/2011) ha ritenuto che una tale fideiussione viola il principio basilare secondo il quale non possono essere imposti «pesi o condizioni sulla quota spettante ai legittimari» (articolo 549 del Codice civile). In effetti, con la fideiussione in questione (concessa dal de cuius e poi "ereditata" dai suoi successori) si impone un peso evidentissimo al recupero della legittima con riguardo al bene concesso in ipoteca.

Ovviamente seppur bocciata in primo grado si dovrà aspettare l'evolversi degli altri gradi di giudizio (se vi saranno)

***domenica 10 aprile 2011***

### **Mercato immobiliare residenziale in crisi, cosa fare.**

**Solo la qualità paga e l'annunciata inversione di tendenza del ciclo immobiliare non c'è stata.**

Ecco le due frasi "chiave" dell'attuale situazione del mercato immobiliare residenziale in Italia, ma proprio in queste due brevi frasi possiamo trovare gli spunti per la soluzione ed il rilancio delle compravendite.

Secondo l'Osservatorio sul mercato immobiliare diffuso da **Nomisma**, il tasso tendenziale annuo delle compravendite in Italia ha fatto registrare un calo del 3,4% nel quarto trimestre del 2010: dopo i primi due trimestri di crescita, con tassi tendenziali del +3,4% e del +2,4%, è seguito un calo che, nella seconda parte dell'anno, è stato sempre più intenso, passando da -2,3% a -3,4%. Sulla base di questo indicatore non si può certo dire che la fase negativa del mercato degli acquisti di





## AmministrazioniAC.

Via G. Galilei,130  
51015 Monsummano  
Terme (Pistoia)  
Tel 0572 505742  
Fax 0572 52 16 20

www.  
Amministrazioniac.com

info@  
amministrazioniac.com

immobili si sia esaurita o assestata sui livelli di attività del 2009, come starebbe ad indicare la variazione del -0,1% delle transazioni su base annua.

Se questi sono i dati del settore immobiliare nel suo complesso, **il residenziale accentua ulteriormente il trend, con un tasso tendenziale annuo del -4,1% nel quarto trimestre del 2010. «Negli ultimi tre mesi del 2010 in Italia sono state scambiate sul mercato 169.243 abitazioni – continua il rapporto – la quantità più bassa da sette anni». Si è però attenuata rispetto al 2009 la perdita di valore delle case, che nel 2010 è stata dell'1,6% nelle prime 13 città italiane (-4,1% nel 2009) e dell'1,8% nelle città intermedie.**

A ciò si aggiungono **i tempi lunghi di vendita, intorno ai sei mesi sia per il nuovo** che per l'usato, e gli sconti rispetto alle richieste dei venditori, che si sono attestati nel 2010 al 7,7% nelle grandi città e al 9,3% nelle intermedie. Convalidando dunque la teoria che, ormai, un'offerta del 10% inferiore alle richieste di chi vende sia una regola da mettere in pratica fino in fondo.

**Se la ricerca della prima casa, conosce una battuta d'arresto secca, la domanda per investimenti seppur in calo (-3,4%) rappresenta ancora un 13,7% del mercato.**

Per quanto riguarda l'**efficienza energetica dell'edificio** Nomisma evidenzia che si riscontra **una crescita dell'interesse, negli ultimi quattro anni, dal 10% al 17% della domanda**, ma contemporaneamente **cala la disponibilità a pagare un sovrapprezzo per un'abitazione con queste caratteristiche, che passa dal +9% al +7,3% medio in corrispondenza dei primi mesi del 2011.** A conferma del fatto che l'efficienza energetica è un driver del mercato, aiutando i costruttori a vendere le case, **ma non sono più giustificati gli elevati sovrapprezzi che ancora si rilevano sul mercato, anche nell'invenduto.**

*lunedì 18 aprile 2011*

### [Condominio e Privacy alla luce della Riforma](#)

**Con la sentenza 22602/2008 la Cassazione penale ha evidenziato che possono essere legittimamente effettuate le riprese video dall'esterno di un edificio del quale si inquadri il cortile: non c'è nessuna intrusione in una "privata dimora", dato che i luoghi ripresi vanno qualificati come esposti al pubblico.**





Via G. Galilei, 130  
51015 Monsummano  
Terme (Pistoia)  
Tel 0572 505742  
Fax 0572 52 16 20

www.  
Amministrazioniac.com

info@  
amministrazioniac.com

Dal canto suo, il Garante per la protezione dei dati personali, pur rilevando che la raccolta e l'uso delle immagini deve essere proporzionale agli scopi perseguiti evitando le riprese in aree che non sono soggette a concreti pericoli (provvedimento 29 aprile 2004), ha rilevato che l'articolo 615-bis del Codice penale sanziona chiunque si procura indebitamente immagini relative alla vita privata che si svolge nel domicilio. Ancora la Cassazione, poi, ha ritenuto che in questi casi non si possa configurare l'ipotesi «interferenza illecita nella vita privata» (sentenza 5591/2006).

Con la newsletter n. 308 del 17 giugno 2008 il Garante per la privacy ha quindi evidenziato che «servono regole chiare» segnalando al Parlamento e al Governo l'opportunità di valutare l'adozione di una disciplina che regoli alcuni aspetti relativi al trattamento dei dati personali determinati dall'installazione di impianti di videosorveglianza nei condomini, materia allo stato non disciplinata specificamente. Il Garante riceve infatti quesiti e segnalazioni da interi condomini che intendono installare tali impianti in aree comuni, quali portoni, androni, cortili, scale e parcheggi.

**Emerge l'esistenza di due interessi contrapposti: da un lato l'esigenza di sicurezza delle persone e di tutela di beni comuni, dall'altro la preoccupazione dei singoli che gli impianti stessi possano incidere sulla libertà di muoversi, senza essere controllati, nel proprio domicilio e all'interno delle aree comuni.**

Il Garante ha espresso inoltre perplessità in ordine ai soggetti che debbono esprimere la volontà di installazione dell'impianto (proprietari o anche conduttori) nonché al tipo di maggioranza assembleare che può approvare l'iniziativa (quella per le innovazioni? Quella semplificata in quanto intervento "migliorativo"?). Non contribuiscono al chiarimento le prime sentenze di merito, come quella del Tribunale di Salerno (14 dicembre 2010), in cui si afferma che l'impianto di videosorveglianza esula dalle attribuzioni dell'assemblea in quanto «prestazione non finalizzata a servire le parti comuni per uno scopo estraneo alle esigenze condominiali».

Al momento non risulta alcuna iniziativa normativa al riguardo, mentre la problematica si presenta sempre più di frequente nell'ambito condominiale. **Ecco perché l'occasione della riforma all'esame della Camera, dopo la prima approvazione al Senato, sembra quindi opportuna, considerato che il testo (Ac n. 4041) già considera la semplificazione delle maggioranze deliberative anche per altri interventi di interesse pubblico** (barriere architettoniche, risparmio energetico, banda larga, antenne satellitari).





AmministrazioniAC.

Via G. Galilei, 130  
51015 Monsummano  
Terme (Pistoia)  
Tel 0572 505742  
Fax 0572 52 16 20

www.  
Amministrazioniac.com

info@  
amministrazioniac.com

***martedì 26 aprile 2011***

## **Locazioni: cedolare secca**

**La cedolare secca sostituisce l'attuale tassazione Irpef (e le relative addizionali) e l'imposta di registro e di bollo sul contratto di locazione o sulla proroga del contratto stesso. Riguarda solo gli immobili affittati a uso abitativo. Quindi la nuova disciplina non trova applicazione per le locazioni di immobili a uso abitativo effettuate nell'esercizio di attività d'impresa, arti o professioni. Il prelievo è fisso nella misura del 21%, per i canoni liberi, che scende al 19%, per i canoni agevolati. L'imposta potrà essere applicata anche sui redditi da locazioni "brevi" i cui contratti - attualmente - non sono soggetti a obbligo di registrazione.**

**Resta ovviamente invariata l'attuale disciplina sulle imposte indirette, in tutte le ipotesi in cui non si applica la cedolare secca: e ciò sia nel caso in cui il locatore non scelga il regime alternativo sia nel caso di immobili locali a uso abitativo nell'esercizio di attività d'impresa, arti o professioni. La cedolare è versata entro il termine stabilito per il pagamento dell'Irpef. È poi previsto che, fermi gli obblighi di presentazione della dichiarazione dei redditi, la registrazione del contratto di locazione assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione.**

**Il reddito assoggettato alla cedolare secca rileva ai fini fiscali (compreso l'Isee).** Specifica importante: se si bara nell'indicare nella dichiarazione dei redditi il canone di locazione le sanzioni si raddoppiano.

Arriva poi una disciplina specifica per i contratti di locazione degli immobili a uso abitativo non registrati entro i termini: la durata della locazione è stabilita in quattro anni dalla data di registrazione, volontaria o d'ufficio e a decorrere dalla registrazione il canone annuo è fissato in misura tripla della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75% dell'aumento degli indici Istat dei prezzi al consumo. Si prevede infine, anche al fine di incentivare l'opzione per la cedolare, una misura di sostegno a favore degli inquilini: nel caso di scelta della cedolare, il locatore potrà chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione. Detta norma si applica anche ai contratti in corso.

**La via telematica (per l'opzione cedolare secca) dovrebbe**





## AmministrazioniAC.

Via G. Galilei,130  
51015 Monsummano  
Terme (Pistoia)  
Tel 0572 505742  
Fax 0572 52 16 20

www.  
Amministrazioniac.com

info@  
amministrazioniac.com

**essere accessibile quasi a tutti: l'unica eccezione, che dovrebbe imporre il ricorso a un nuovo modulo cartaceo, sarà rappresentata dagli immobili con più di tre proprietari o conduttori.**

La strada scelta dall'amministrazione finanziaria per avviare l'applicazione della cedolare secca prova a offrire ai contribuenti le modalità più flessibili per la scelta e tempi distesi per fare il calcolo di convenienza prima di dover decidere.

[\*\*Leggi qua dal sito dell'Agenzia delle Entrate\*\*](#)

[\*\*Leggi qua per calcolare la convenienza\*\*](#)

(Sole 24 ore casa)

## [AmministrazioniAC](#)

### **Nota D'uso**

Il presente documento non può essere modificato né utilizzato in alcun modo nella sua totalità o in parte.

E' vietata la diffusione a mezzo stampa/video/internet

Ogni uso non consentito sarà punito secondo la normativa vigente in Italia  
Il presente documento non sostituisce la consulenza resa da un professionista del settore, è da intendersi ad uso esclusivamente divulgativo, Si declina qualsiasi responsabilità per ogni altro uso, per errori od omissioni. - I contenuti del presente documento sono aggiornati alla data di pubblicazione, potrebbero non corrispondere in parte o nella loro totalità alla legislazione vigente nel momento della lettura del documento.

