



**SCARSELLI CIRELLI & PARTNERS**

Studio di consulenza legale e notarile

# IL DIRITTO DEGLI IMMOBILI

NEWSLETTER del 21 giugno 2021



## IMMOBILI E PRATICA GIUDIZIARIA

*Rubrica a cura dell'Avv. Maurizio Cirelli*

---

### **L'assenza del certificato di agibilità non determina la nullità del contratto preliminare di compravendita.**

**La Cassazione ritorna sul tema del certificato di agibilità dell'immobile promesso in vendita.**

Con Ordinanza n. 10665 del 05/06/2020 (Rv. 657889 - 01) la Sez. 6-2 della Corte di Cassazione ha precisato che l'assenza del certificato di agibilità dell'immobile promesso in vendita non integra una ipotesi di nullità del contratto preliminare per illiceità della causa o impossibilità dell'.

[clicca qui per il commento](#)



## IMMOBILI E PRASSI CONTRATTUALE

*Rubrica a cura dell'Avv. Alessandro Scarselli*

# L'accordo di due diligence, riservatezza ed esclusiva nelle trattive di compravendita di un immobile ad uso diverso da quello abitativo.

Nella pratica commerciale di acquisizione di immobili ad uso diverso da quello abitativo, in genere, il venditore richiede ai soggetti interessati a valutare l'acquisto la sottoscrizione di un accordo di due diligence, ovvero di verifica e analisi del fascicolo dei documenti relativi all'immobile, unitamente all'impegno di mantenere riservati i documenti e le informazioni acquisite per una certa durata di tempo.

[clicca qui per approfondire](#)

## In evidenza

### Locazioni commerciali e Covid 19

**Sentenza del Tribunale di Roma, Sezione 6<sup>a</sup> Civile, n. 10092/2021 pubblicata il 27/05/2021**

Per il Tribunale di Roma i DPCM, adottati durante l'emergenza sanitaria non assurgono a fonte normativa ma sono meri provvedimenti amministrativi e come tali sottratti all'operatività del principio iura novit curia. Di conseguenza la parte che ne invoca l'esistenza ed i relativi effetti in giudizio deve anche produrli per assolvere al proprio onere probatorio.

[clicca qui per approfondire](#)

## Decreto Sostegni-bis in materia immobiliare

**Prorogato anche per il periodo d'imposta 2022 il cd "Bonus alberghi"**

Il credito di imposta per la riqualificazione e il miglioramento delle strutture ricettive turistico-alberghiere di cui all'articolo 10 del decreto-legge 31 maggio 2014, nf. 83, convertitori con modificazioni dalla legge 29 luglio 2014, n. 106, è riconosciuto, nella misura del 65 per cento, **((per i tre periodi di imposta successivi))** a in corso alla data del 31 dicembre 2019.

*(cfr. art. 79 comma 1 Decreto-Legge convertitori con modificazioni dalla L 13 ottobre 2020, n. 126 come modificato da ultimo dal DL 73 del 25/05/2021).*

## **La Corte di Cassazione sul recupero dei canoni di locazione.**

Chiedere al conduttore il pagamento immediato dei canoni scaduti negli ultimi 7 anni integra secondo la Corte di Cassazione un abuso del diritto in quanto tale comportamento è contrario sia il principio di “buona fede nell'esecuzione del contratto” quanto al dovere generale del “neminem laedere”. E' legittimo l'affidamento ingenerato nel conduttore nell'avvenuta remissione del diritto di credito da parte del locatore per fatti concludenti.

(Corte di Cassazione, sentenza n. 16743/2021)

## **Assicurazione sulla vita ed effetti della designazione degli eredi come beneficiari.**

Nel contratto di assicurazione sulla vita la designazione generica degli "eredi" come beneficiari, in una delle forme previste nell'articolo 1920, comma 2, c.c., comporta l'acquisto di un diritto proprio ai vantaggi dell'assicurazione da parte di coloro che, al momento della morte del contraente, rivestano tale qualità in forza del titolo della astratta delazione indicata all'assicuratore per individuare i creditori della prestazione.

Nel contratto di assicurazione sulla vita la designazione generica degli "eredi" come beneficiari, in difetto di una inequivoca volontà del contraente in senso diverso, non comporta la ripartizione dell'indennizzo tra gli aventi diritto secondo le proporzioni della successione ereditaria, spettando a ciascuno dei creditori, in forza della "eadem causa obligandi", una quota uguale dell'indennizzo assicurativo, il cui pagamento ciascuno potrà esigere dall'assicuratore nella rispettiva misura.

Allorché uno dei beneficiari di un contratto di assicurazione sulla vita premuore al contraente, la prestazione, se il beneficio non sia stato revocato o il contraente non abbia disposto diversamente, deve essere eseguita a favore degli eredi del premorto in proporzione della quota che sarebbe spettata a quest'ultimo.

(Sez. U - , Sentenza n. 11421 del 30/04/2021 Rv. 661129 - 02)

## **Il credito IVA può essere utilizzato dalla nuova SGR subentrante nella gestione del fondo.**

**Agenzia delle Entrate, risposta all'interpello n. 421 del 18 giugno 2021**

Nell'ipotesi di sostituzione nella gestione di un fondo, la SGR sostituita assume la medesima posizione della SGR sostituita, ragione per cui, nel caso

in cui detta sostituzione avvenga nel corso dell'anno, il credito IVA fino a quel momento maturato confluisce nella posizione IVA della SGR sostituyente alla data di efficacia della sostituzione.

[clicca qui per approfondire](#)

## **La ReoCo non può accedere a bonus facciate ed ecobonus.**

**Agenzia delle Entrate, risposta all'interpello n. 415 del 16 giugno 2021**

La società real estate owned company (ReoCo) non può accedere alle agevolazioni come bonus facciate ed ecobonus, in relazione agli interventi sul fabbricato detenuto in funzione dell'operazione di cartolarizzazione considerato che la presenza del vincolo di destinazione dei patrimoni "segregati" esclude a priori, in capo alla ReoCo, un profilo di possesso del reddito rilevante ai fini tributari, ai sensi dell'articolo 83 del TUIR.

[clicca qui per approfondire](#)

## **Il meccanismo del "prezzo - valore" può trovare applicazione anche per le pertinenze.**

**Agenzia delle Entrate, risposta all'interpello n. 420 del 18 giugno 2021**

Il prezzo – valore è applicabile alle pertinenze di un immobile abitativo a condizione che nell'atto di cessione sia evidenziato il vincolo che rende il bene servente una proiezione del bene principale e l'immobile pertinenziale deve essere suscettibile di valutazione automatica, dotato quindi di una propria rendita catastale.

[clicca qui per approfondire](#)

## **Imposta di registro all'1% per l'atto di messa in comunione.**

**Agenzia delle Entrate, risposta all'interpello n. 413 del 16 giugno 2021**

L'atto di messa in comunione, avendo effetti pari, ma di direzione opposta a quelli del contratto di divisione, derivando dal costituirsi, a mezzo della stessa, una comunione con quote soggettive speculari a quelle proprie dei beni preposseduti, ha natura dichiarativa con cui ha specificato che quanto al trattamento fiscale, si ha quindi l'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 1 per cento, ai sensi dell'articolo 3 della Tariffa, Parte Prima, allegata al TUR.

[clicca qui per approfondire](#)

# Donazione di denaro verso rinuncia al legato di rendita vitalizia non è abuso del diritto.

Agenzia delle Entrate, risposta all'interpello n. 414 del 16 giugno 2021

Secondo l'Agenzia delle Entrate l'operazione consistente in atto di donazione, effettuato a seguito dell'atto di rinuncia al legato, non è abusiva ma trova giustificazione in valide ragioni economiche extrafiscali rappresentate sia dalle rilevanti difficoltà nel definire gli elementi essenziali delle rendite vitalizie e sia dalle incertezze, dai costi e dalle probabili controversie familiari e giudiziali che potrebbero derivare dall'instaurazione di un procedimento giudiziario per l'accertamento della nullità del legato all'interno del testamento.

[clicca qui per approfondire](#)

---

## Rassegna di giurisprudenza in materia immobiliare



### Rassegna delle pronunce di Cassazione - marzo 2021

Pubblichiamo una breve rassegna periodica delle pronunce della Corte di Cassazione che si occupano di immobiliare.

[Rassegna](#)



Real Estate Lawyers

### Scarselli Cirelli & Partners

Via Antonio Salandra 34 - 00187 Roma

Palazzo Altieri - Piazza del Gesù 49 - 00186 Roma

Piazza Velasca 6 - 20122 Milano

239 High Street Kensington, W8 6SN - Londra

Tel (+39) 06 4740 036

Fax (+39) 064788 6700

Web [scarsellicirellipartners.it](http://scarsellicirellipartners.it)