

Newsletter di aggiornamento
e approfondimento
in materia di
immobili, ambiente, edilizia e urbanistica

Giugno 2018 – Chiuso in redazione l'8 giugno 2018

Sommario

	Pagina
NEWS Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	4
RASSEGNA DI NORMATIVA Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	18
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	20
APPROFONDIMENTI	
VENDITA IMMOBILI E ABITABILITA' IL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ NEI CONTRATTI DI VENDITA DI IMMOBILI <i>Qual è il procedimento di rilascio del certificato di abitabilità? Quali sono le conseguenze nell'ipotesi di vendita di un immobile in assenza di tale certificato? Qual è la posizione giurisprudenziale più recente?</i> Rosario Di Legami, Il Sole 24ORE – Estratto da "Ventiquattrore Avvocato", Edizione del 11 maggio 2018 - n. 4 - p. 21-32	33
PARCHEGGI CONDOMINIALI E USUCAPIONE L'USUCAPIONE DEI POSTI AUTO E DEI PARCHEGGI IN CONDOMINIO <i>L'usucapione da parte di un condomino del diritto di proprietà del posto auto/parcheggio condominiale, secondo la giurisprudenza, è ammissibile: in questo contributo vengono esaminate le condizioni e alcune pronunce in materia.</i> Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare, Edizione del 15 maggio 2018, n. 1044 pag. 809-811	45
L'ESPERTO RISPONDE Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	48



GRUPPO**24ORE**

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

Sede legale e amministrazione: Via Monte Rosa 91- 20149 Milano

Redazione: Redazioni Editoriali Professionisti e Aziende – Direzione Publishing - Roma

Comitato scientifico e Coordinamento Editoriale FIAIP: Centro Studi FIAIP – Delegato nazionale **Marco Magaglio**

© 2017 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.

News

Mercato immobiliare e mutui

■ **Non residenziale, il fatturato cresce del 3,4%, per il leasing +7,2%**

Il valore delle compravendite di negozi, uffici e capannoni raggiunge nel 2017 15,7 miliardi di euro, in aumento del 3,4% rispetto al 2016. Una crescita che prosegue dal 2014, nonostante rimangano lontani i valori del 2008, quando il giro d'affari era di quasi 26 miliardi. Si tratta anche di una crescita più lenta rispetto al 2016, quando l'aumento era stato del 22,1%. La quotazione media è stata di 493 euro al metro quadrato (-2,4%). Dei 15,7 miliardi, 6,8 riguardano gli immobili produttivi, 5,9 i negozi e poco più di 3 miliardi gli uffici.

«Le compravendite di uffici crescono del 6,5%, quelle di negozi e laboratori del 6,9% e quelle dei capannoni e industrie del 7,6%», si legge nel Rapporto Immobiliare non residenziale realizzato dall'Agenzia delle Entrate- Omi con la collaborazione di Assilea.

Nei primi quattro mesi del 2018 il numero dei contratti di leasing stipulati nel settore immobiliare non residenziale (negozi, uffici e capannoni) «è cresciuto del 7,2% rispetto allo stesso periodo del 2017, un risultato in recupero rispetto alla lieve flessione con cui è stato chiuso lo scorso anno (-1,8% nel valore e -1,2% nel numero dei contratti stipulati)».

Assilea sottolinea che i segnali di ripresa riguardano soprattutto il segmento "da costruire" che segna un +6,1%. Nel segmento del "costruito" si è registrata una dinamica positiva nella fascia di valore fra 0,5 e 2,5 milioni di euro, mentre ha sofferto il taglio di valore superiore. Buono l'andamento del leasing per gli immobili industriali, che rappresentano il 58,9% dei contratti stipulati, «con un taglio medio che supera gli 1,8 milioni di euro, seguiti dagli immobili commerciali con il 23,7%», conclude il rapporto.

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Il Sole24Ore.com-Casa24", 31 maggio 2018)

■ **Il mutuo «copre» il 65% del valore della casa, 5 anni fa quota al 58%**

Nel 2013 un aspirante mutuatario chiedeva di coprire con il finanziamento il 63% del valore della casa, oggi si supera il 70%. Stesso trend se si guarda all'erogato dalle banche: secondo i dati elaborati da Mutui.it, sette punti percentuali di differenza, dal 58,6% del valore al 65,5%.

Un fenomeno che può essere interpretato da due punti di vista. Da un lato gli interessi più bassi degli ultimi anni hanno portato a chiedere finanziamenti più elevati, perché ovviamente i mutui convengono di più e le rate risultano più sostenibili. Dall'altro una spinta è arrivata anche dalle banche, che sono tornate a erogare mutui con maggior facilità, agevolate soprattutto dalla politica monetaria della Bce, ma anche da un quadro congiunturale in miglioramento.

Un quadro valido almeno fino ad oggi, dato che lo spread Btp-Bund sta tornando a livelli record e questo potrebbe influire in futuro non solo sullo spread sui tassi applicati dalle banche – in sostanza il "prezzo" del prestito, cioè la quota di interessi da sommare al tasso di riferimento, Euribor per i prestiti a tassi variabili o Irs per il fisso – ma anche sulle politiche degli istituti relative alle erogazioni, che potrebbero tornare più restrittive.

Loan to value più forte in Puglia

Tornando ai dati di Facile.it e Mutui.it – che hanno analizzato oltre 17mila domande di mutuo prima casa – si scopre che a fronte di una richiesta media pari a 133.500 euro, nel 2017 gli aspiranti mutuatari hanno cercato di finanziare il 70,6% del valore dell'abitazione principale. Analizzando i dati su base regionale – spiega una nota – gli aspiranti proprietari che hanno tentato di finanziare attraverso il mutuo una percentuale maggiore sono quelli residenti in Puglia; qui, nel corso del 2017, il valore Ltv medio è stato pari al 73,4%. Valori simili sono stati registrati anche per la Sicilia e l'Umbria. Il Ltv più basso si registra in Basilicata (67,3%); seguono Molise (67,5%) e Lazio (69,2%).

Su base provinciale, al primo posto per Ltv si posiziona Palermo (73,5%); seguono in classifica Cagliari (73,4%), Bari (72,5%), Genova (70,8%), Torino (70,6%) e Bologna (70,5%). L'Ltv più basso si registra invece a Firenze (67,6%), seguita da Roma (69,1%), Milano (69,5%), Napoli (69,8%).

Loan to value inferiori, però, non necessariamente equivalgono a importi più contenuti. Ad esempio al 73,4% del valore immobile richiesto dagli aspiranti mutuatari pugliesi corrisponde una cifra media di mutuo pari a 115.155 euro; al 69,2% registrato nel Lazio, invece, corrisponde una richiesta pari a 151.043 euro.

Se cresce l'Ltv sale anche lo spread

«Il valore dell'Ltv rappresenta un elemento importante da tenere in considerazione quando ci si presenta in banca – spiega Ivano Cresto, responsabile mutui di Facile.it. –. È bene sapere che spesso al crescere di questo parametro corrisponde un aumento dello spread applicato sul finanziamento dagli istituti di credito e, di conseguenza, anche degli interessi che graveranno sul mutuatario».

Facile.it ha realizzato alcune simulazioni per verificare come lo spread applicato dalle banche cambi al variare del Loan to value corrispondente. Ipotizzando una richiesta di mutuo a tasso fisso di 160mila euro, da restituire in 25 anni per acquistare un immobile di 320mila euro (Ltv pari al 50%), le proposte attualmente sul mercato hanno uno spread mediamente compreso tra lo 0,25% e lo 0,50%; considerando invece la stessa richiesta di mutuo, ma per un immobile da valore pari a 200mila euro (LTV 80%) lo spread applicato dagli istituti di credito può arrivare anche allo 0,70%. Una differenza apparentemente minima, appena dello 0,2% nel nostro esempio, che però si traduce in una maggiorazione di 5mila euro della cifra da restituire alla banca.

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Il Sole24Ore.com-Casa24", 29 maggio 2018)

■ Compravendite di case +4,6% nel 2017. Bene Milano e Napoli, giù Bologna

Un migliore accesso al credito, i tassi di interesse che restano ancora stabilmente bassi, una maggiore fiducia nel futuro e l'archiviazione (definitiva si spera) della crisi immobiliare hanno confermato il dinamismo del settore residenziale italiano, che ha potuto così registrare nel corso del 2017 una crescita delle vendite di case pari al 4,6% a quota 542.480 transazioni.

Sono questi i dati contenuti nell'Osservatorio stilato dall'agenzia delle Entrate insieme ad Abi (Associazione bancaria italiana) e relativo all'intero anno 2017.

Sono state vendute quindi più abitazioni di un anno prima, anche se il tasso di aumento si riduce in maniera considerevole. Nel 2016 il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, aveva registrato 534mila transazioni, +18,9% sul 2015.

Continua quindi la ripresa degli scambi iniziata nel 2014, dopo la crisi che ha fatto toccare nel 2013 il punto di minimo a quota 425mila transazioni.

Stesso identico tasso di crescita per le otto maggiori città. Qui sono passate di mano 97.366 case. Quali le città più vivaci? Milano, Palermo, Firenze e Napoli, con compravendite in aumento di oltre il 7%. Roma, invece, che da sola rappresenta un terzo circa del mercato delle grandi città con 31.131 scambi, ha registrato un aumento di compravendite del 3% mentre Bologna è l'unica città in calo (-3,3%). L'agenzia delle Entrate prevede che, se non ci saranno cambiamenti repentini in negativo per la situazione economica e al rialzo per i tassi di interesse, il trend positivo possa continuare anche nel 2018.

L'andamento dei valori

«Sul lato dei prezzi gli andamenti non hanno seguito quello delle compravendite – recita il report appena pubblicato - La flessione dei valori è avvenuta a partire dal 2012 e prosegue ancora nel 2017. In effetti, tra il 2008 e il 2011, i prezzi rimangono sostanzialmente stazionari e solo dal 2012 iniziano a scendere significativamente. Nel resto d'Europa i prezzi delle abitazioni sono invece in crescita a partire dal 2014».

Ed è proprio il calo dei prezzi a incidere sulle quantità scambiate, assieme al livello assai basso dei tassi sui mutui e alle condizioni di miglioramento della situazione economica e occupazionale.

Nel 2017 l'andamento è stato sempre positivo ma altalenante: +8,4% nel primo trimestre, +3,7% nel secondo quarter, +1,4% nel terzo per tornare poi al +6,3% del quarto trimestre.

Il trend nelle macroaree

Rispetto al 2016, rialzi più accentuati sono stati registrati nelle aree del Nord Ovest (+5,3%), dove si concentra oltre un terzo del mercato nazionale, e del Sud (+5,8%). L'incremento minore, +3,5%, si registra nel Centro che rappresenta una quota di mercato pari a circa il 21%. Infine, sono in linea con il dato nazionale i rialzi nel Nord Est e nelle Isole.

I comuni non capoluogo hanno messo a segno un aumento di vendite del 5,2%, mentre i capoluoghi si sono fermati al +4,4%.

Ci sono però comuni che restano ai margini della ripresa. Sono infatti quasi 5.700 i comuni (su totali 7.629 nel Paese) nei quali sono state cedute meno di 50 abitazioni (compresi 162 comuni con nessuna compravendita nel 2017) e solo 133 i comuni nei quali si sono superate le 500 abitazioni compravendute.

Ma quante case sono state vendute rispetto allo stock di abitazioni? Nel 2017 l'1,59%. La quota di abitazioni compravendute, rispetto allo stock esistente, è circa l'1,9% nel Nord Ovest e nel Nord Est, 1,7% circa nel Centro e si attesta intorno all'1,1% nel Sud e nelle Isole.

I comuni da small a Double extra large

L'Osservatorio per la prima volta aggrega i comuni in classi sulla base della "taglia di mercato" attribuita a ciascuno sulla base della propria quota di fatturato rispetto al totale nazionale. Sono state così individuate cinque classi (Small, Medium, Large, Extra Large, Double Extra Large) che rappresentano le "taglie" dimensionali alle quali ciascun mercato comunale appartiene.

In base a questa aggregazione si evince che la crisi delle compravendite di abitazioni sia stata anticipata nel 2006 nei comuni di taglia più grande, in particolare Roma e Milano, seguita nel 2007 da tutti gli altri mercati. Nel 2010 sono ancora Roma e Milano a spingere il mercato, questa volta verso il rialzo, ma nel 2012 il crollo è generale. Dal 2014 la ripresa è visibile in tutti i mercati che, nel grafico degli indici, si dispongono in ordine crescente di taglia, ma sono solo i mercati più grandi, XL e XXL, a recuperare le perdite subite nel tracollo del 2012.

La casa media venduta ha una superficie di 105,8 metri quadri, dimensioni in aumento del 5,3%. Nel complesso sono passati di mano oltre 57 milioni di metri quadrati (di cui 19.119.344 nel Nord Ovest) per un controvalore complessivo stimato in 89,5 miliardi di euro contro gli 86,4 miliardi stimati nel 2016.

Debole la crescita delle vendite per nuda proprietà: + 1,3% a quota 24.021.

Sul fronte mutui dal rapporto si evince che l'anno scorso il tasso medio applicato alle erogazioni per acquisto di abitazioni è invariato al 2,38%, mentre la durata media del mutuo è pari a 22,9 anni, anch'essa sostanzialmente stabile.

(Paola Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Il Sole24Ore.com-Norme e Tributi”, 22 maggio 2018)

■ **Affitti brevi, giro d'affari potenziale da 4 miliardi (1,8 ai proprietari)**

Un milione di immobili potenzialmente dedicati agli affitti brevi, che potrebbero generare 1,8 miliardi di ricavi stimati per i proprietari e un giro d'affari complessivo da oltre 4 miliardi. Sono i conti in tasca fatti allo sviluppo dello short rent da Halldis, una delle prime società italiane che ha deciso di puntare sul settore e che oggi gestisce più di 1.850 proprietà in 25 località (anche europee).

Non è un caso che l'agenzia delle Entrate – dopo il difficile rodaggio degli intermediari-sostituti d'imposta che devono versare all'Erario il 21% degli introiti previsti nel caso di opzione per la cedolare secca – preveda di incassare dal settore 139 milioni di euro di tasse.

Halldis individua due fattori principali alla base dell'ascesa del fenomeno affitti brevi: da un lato, «la crisi del settore immobiliare degli ultimi anni, che ha perso circa un quarto del suo valore, e l'aumento delle imposte sulla casa (Imu, Tari, Tasi), attualmente attestate intorno ai 25 miliardi di euro annui (fonte: Confedilizia), hanno spinto molti proprietari a percorrere la strada dell'affitto breve in alternativa a quello tradizionale». Dall'altro lato, «è in grande e costante aumento la domanda, sia turistica che business, di ricettività abitativa di breve termine (tecnicamente, compresa tra 3 giorni e 18 mesi), il cui successo è dimostrato dalla crescita spettacolare delle transazioni sui portali specializzati (tra i più importanti ricordiamo Airbnb, Booking.com, HomeAway)».

Secondo le stime di Halldis, oggi sono 500mila i proprietari che hanno trovato negli affitti brevi una soluzione alle sofferenze che tuttora affliggono il real estate nonostante qualche avvisaglia di risveglio. Considerando «le case disponibili» e «le seconde case utilizzate sempre meno dai proprietari per le loro vacanze» si può ipotizzare che il mercato degli affitti brevi possa interessare almeno un milione di immobili, «già operativi o che potrebbero diventarlo in tempi brevi». Se questo patrimonio fosse messo a reddito «ci sarebbero ritorni per lo Stato, i proprietari e l'economia complessiva». Partendo dalle stime di incasso delle Entrate e un introito medio per i proprietari (su dati Airbnb) di 2.300 euro, il guadagno per i proprietari secondo le stime Halldis sarebbe pari a 2,3 miliardi. Se si sottrae il corrispettivo del 21% della cedolare secca pari a 483 milioni di euro, «rimarrebbe un netto di 1,8 miliardi di euro al netto delle imposte».

Se si sommano le piccole e medie ristrutturazioni che vengono affrontate per adattare le case all'affitto breve (Halldis ipotizza 2mila euro in media per 500mila alloggi) e il volume d'affari che l'affitto breve induce su ristoranti, bar, musei, negozi (che è stato calcolato intorno al 38% del valore lordo da Airbnb), «il ricavo complessivo per il sistema economico raggiungerebbe i 4,1 miliardi».

«Abbiamo di fronte – afferma Vincenzo Cella, managing director di Halldis – una grande opportunità per il nostro Paese. Accettare o meno la sfida che una domanda in continua crescita, spesso internazionale, ci sta ponendo. Se l'accettiamo abbiamo un sistema win-win dove le famiglie hanno una nuova fonte di reddito, lo Stato ha un ritorno di imposta maggiore di quanto ottiene oggi, l'economia intera avrebbe un effetto virtuoso molto positivo». Contando ovviamente che l'interesse degli stranieri continui ad aumentare e così la disponibilità degli italiani a spendere. Nell'auspicio che gli affitti brevi possano servire anche «per la riqualificazione di borghi e comuni depressi, dove molti immobili sono inutilizzati».

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Casa24Plus”, 21 maggio 2018)

Immobili: locazione e vendita

■ Affitti commerciali con recesso garantito

Il recesso del conduttore nelle locazioni commerciali continua a far discutere. La Cassazione si è occupata anche di recente del tema, vuoi per tracciare il confine tra recesse del conduttore e disdetta anticipata del locatore, vuoi per stabilire che i «gravi motivi» invocabili dall'inquilino devono sempre essere precisati e riferiti all'attività svolta nell'immobile locato (si vedano le sentenze in pagina).

Nel regolamentare in modo organico le locazioni a uso diverso dall'abitativo, il legislatore ha tenuto in particolare considerazione l'interesse del conduttore a una maggiore stabilità nella sistemazione nell'immobile condotto in locazione per la sua attività. Si è però anche preoccupato di evitare che la lunga durata del contratto possa in qualche modo pregiudicarlo nei casi in cui questi ritenga non più conveniente fare proseguire il rapporto di locazione sino alla sua legale scadenza, ad esempio perché l'immobile è divenuto inidoneo a soddisfare le esigenze che lo avevano indotto ad assumerlo in locazione o troppo ampio rispetto alla sopravvenuta riduzione della propria attività, o, più semplicemente, perché troppo oneroso rispetto alle pari alternative offerte dal mercato: ha dunque concesso al conduttore, con l'articolo 27 della legge 392/78 la facoltà di recedere dal contratto qualora sussistano determinati presupposti.

L'articolo 27 prevede e regola due tipi di recesso a favore del solo conduttore:

-il recesso convenzionale. Essendo oggetto di tutela il solo interesse del conduttore, nulla osta a che le parti pattuiscano una clausola, idonea a consentire solo a quest'ultimo di recedere dal contratto, dando preavviso di sei mesi, ma si ritiene che sia possibile anche pattuire un preavviso più breve;

-il recesso legale. In mancanza di una pattuizione, anche il conduttore è tenuto a rispettare il contratto sino alla sua scadenza. Tuttavia, la legge gli attribuisce la facoltà di recedere dal contratto in ogni momento durante il corso del rapporto locatizio in presenza di gravi motivi, che devono essere esattamente specificati nella comunicazione da inviare al locatore con inderogabile preavviso semestrale. Trattasi quindi di un recesso «titolato» in quanto non può prescindere dalla specificazione dei motivi.

I gravi motivi devono essere determinati da fatti estranei alla volontà del conduttore e imprevedibili, tali da rendergli oltremodo gravosa la prosecuzione della locazione, quali, ad esempio, l'andamento della congiuntura economica (sia favorevole che sfavorevole all'attività di impresa) sopravvenuto rispetto al momento della stipula del contratto, che lo obblighi ad ampliare o ridurre la struttura aziendale in misura tale da imporgli il trasferimento della sua attività in altri locali, tenendo conto, quanto al requisito della imprevedibilità della congiuntura economica, che esso va valutato in concreto e in relazione ai fattori che ne hanno determinato l'andamento stesso.

Anche l'impossibilità di adeguare l'immobile locato alle nuove prescrizioni dettate dalla legge in tema di sicurezza nei luoghi di lavoro costituisce grave motivo che legittima il recesso anticipato del conduttore (si veda Cassazione 14623/17).

I fatti devono presentare una connotazione oggettiva, non potendo risolversi nella unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine all'opportunità o meno di continuare ad occupare l'immobile locato, lasciata cioè alla mera sua discrezionalità.

La facoltà di recedere dal contratto rappresenta però per il conduttore un mezzo residuale per liberarsi di un rapporto di locazione per lui divenuto estremamente gravoso sotto il profilo economico oppure non più idoneo oggettivamente allo svolgimento della propria attività. Ciò

porta a ritenere che, qualora il conduttore, già a conoscenza delle proprie difficoltà di far proseguire il rapporto di locazione, abbia più prossima possibilità di inviare tempestiva disdetta al fine di impedirne il tacito rinnovo, non può successivamente al rinnovo, invocare a fondamento del suo esercitato recesso un grave motivo che già si era verificato in tempi precedenti il rinnovo del contratto stesso.

Le principali sentenze di Cassazione e tribunali sul diritto di recesso del conduttore

EREDITÀ	PROTESTA	COLLEGAMENTO
<p>Niente preavviso per l'erede che accetta con beneficio L'articolo 27 della legge n.392/78 prevede, in ordine alle locazioni a uso non abitativo, che in caso di morte del conduttore subentrano coloro i quali, per successione, o per precedente rapporto abbiano diritto di continuare l'attività, salvo manifestino volontà contraria. Nella specie, la Suprema corte ha cassato la sentenza impugnata che aveva ritenuto obbligato l'erede del conduttore al pagamento dei canoni per i sei mesi successivi al recesso nonostante avessero accettato l'eredità con beneficio d'inventario ed avesse restituito le chiavi dell'immobile tempestivamente. <i>Cassazione, sentenza n. 24278 del 16 ottobre 2017</i></p>	<p>Nel recesso protestativo motivo obbligatorio In tema di locazione di immobili urbani adibiti a uso diverso da quello di abitazione, ai fini del valido esercizio del diritto potestativo di recesso del conduttore, è sufficiente che egli manifesti con lettera raccomandata o altra modalità equipollente il grave motivo per cui intende recedere dal contratto senza l'onere di spiegare le ragioni su cui tale motivo è fondato, nè di darne la prova. Trattandosi di recesso «titolato», la comunicazione del conduttore non può, tuttavia, prescindere dalla specificazione dei motivi, con la conseguenza che tale requisito inerisce al perfezionamento della dichiarazione di recesso. <i>Cassazione, sentenza n. 19487 del 4 agosto 2017</i></p>	<p>Nel patto «collegato» il recesso deve coincidere con la disdetta Tra due o più contratti di locazione, aventi ad oggetto immobili posti nello stesso stabile, può essere istituito il cosiddetto collegamento negoziale nel quale determinati elementi siano interdipendenti. La portata della facoltà di recesso dal terzo contratto, accordata al conduttore, ancorata al recesso dal primo, può essere estesa anche all'ipotesi della disdetta per finita locazione. Tuttavia, affinché possano legittimamente prodursi gli effetti del recesso, è necessario che vi sia contestualità tra il recesso e la previa disdetta. In caso contrario il recesso non può considerarsi legittimamente esercitato. <i>Corte d'appello di Milano, sentenza n. 2393 del 28 luglio 2017</i></p>
<p>RISOLUZIONE</p> <p>L'uscita anticipata vuole la «disdetta» In tema di recesso anticipato del conduttore dal contratto a uso diverso da quello abitativo quando i gravi motivi sopravvenuti dedotti dal conduttore si sono verificati prima della scadenza del termine per dare l'utile disdetta alla scadenza naturale del contratto e il conduttore non l'abbia data, tale condotta, interpretata secondo il principio di buona fede, va intesa come rinuncia a far valere in futuro l'incidenza di tali motivi sul sinallagma contrattuale, dei quali può altresì presumersi la non gravità, poichè altrimenti sarebbe stato ragionevole utilizzare il mezzo più rapido per la cessazione del rapporto. <i>Cassazione, sentenza n. 14623 del 13 giugno 2017</i></p>	<p>ESCLUSIVA</p> <p>Il diritto di recesso è riservato al conduttore Ai sensi della legge 392/1978 il diritto di recesso è così estraneo ai cosiddetti naturalia negotii del contratto di locazione di immobili dovendo essere oggetto di una esplicita pattuizione costitutiva del predetto diritto rimessa alla autonomia negoziale dei contraenti ai sensi dell'articolo 1322 del Codice civile, e solo in favore del conduttore, restando invece esclusa dalla legislazione speciale la possibilità di introdurre il recesso a favore del locatore, che non deve essere confuso col differente istituto del diniego di rinnovo alla prima scadenza. <i>Tribunale di Taranto, sentenza n. 1612 del 5 giugno 2017</i></p>	<p>DISDETTA</p> <p>Canone dovuto anche in caso di mancato rinnovo Una volta che il locatore abbia comunicato con la disdetta la volontà di non rinnovare il contratto, non può riconoscersi al conduttore la facoltà di sottrarsi - mediante rilascio anticipato e in mancanza di diverso accordo col locatore - al pagamento del canone dovuto fino alla scadenza. Peraltro, resta salva la possibilità per il conduttore di esercitare il recesso per gravi motivi, con obbligo di pagamento dei canoni fino alla scadenza del termine semestrale di preavviso, indipendentemente dal momento di materiale rilascio dell'immobile. <i>Cassazione, sentenza n. 13092 del 24 maggio 2017</i></p>

RECESSO ANTICIPATO

La restituzione prima dei termini non fa sconti
In tema di locazione di immobile urbano, l'accettazione da parte del locatore dell'anticipata riconsegna dell'immobile locato con la riserva di ottenere il pagamento dei canoni non ancora scaduti fino al termine stabilito nel contratto di affitto non fa venir meno per il conduttore che esercita il recesso senza il rispetto del previsto termine di preavviso l'obbligo di pagare il canone per tutto tale periodo, ovvero fino al momento in cui l'immobile medesimo venga nuovamente locato a terzi.
Cassazione, sentenza n. 9271 dell'11 aprile 2017

RAMI D'IMPRESA

I gravi motivi del recesso sono sempre relativi ai locali
Poiché si tratta di recesso «titolato» lo stesso non può prescindere dalla specificazione dei motivi. In tema di recesso del conduttore di immobili ad uso non abitativo, ove il locatario svolga la propria attività in diversi rami di azienda, per i quali utilizzi distinti immobili, i gravi motivi, giustificativi del recesso anticipato debbono essere accertati in relazione all'attività svolta nei locali per cui viene effettuato il recesso, senza possibilità per il locatore di negare rilevanza alle difficoltà riscontrate per tale attività in considerazione dei risultati positivi registrati in altri rami aziendali.
Cassazione, sentenza n. 14365 del 14 luglio 2016

TRASFERIMENTO

Il cambio di sede fa cadere il vincolo contrattuale
Le ragioni che consentono al conduttore di liberarsi del vincolo contrattuale devono essere determinate da avvenimenti sopravvenuti alla costituzione del rapporto, estranei alla sua volontà e imprevedibili, tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la sua prosecuzione. La gravosità della prosecuzione va valutata non (solo) sotto il profilo economico, ma anche tenendo conto delle esigenze di vita del conduttore medesimo. Tra queste esigenze, indubbiamente, riveste un ruolo fondamentale il trasferimento in altra sede per motivi di lavoro.
Cassazione, sentenza n. 6553 del 5 aprile 2016

ENTI LOCALI

Il recesso della Pa segue le regole tra privati
In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello abitativo, i gravi motivi che consentono il recesso del conduttore dal contratto di locazione, devono sostanziarsi in fatti involontari sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed essere tali da rendere oltremodo gravoso per il conduttore medesimo la prosecuzione del rapporto locativo. La posizione dell'ente locale si colloca pur sempre sul piano di un rapporto privatistico. Ne segue che in linea generale valgono anche per l'ente locale conduttore, che vuole recedere anticipatamente, i principi generali individuati dalla giurisprudenza.
Cassazione, sentenza n. 26892 del 19 dicembre 2014

INTERESSE ECONOMICO

Accertamento sull'attività dell'immobile locato
Nell'ottica di un bilanciamento fra l'interesse del locatore alla prosecuzione del rapporto fino alla sua naturale scadenza e quello del conduttore a non essere vincolato dal contratto ove l'attività per cui l'immobile è stato locato divenga antieconomica, la valutazione non può che concernere la specifica attività per cui l'immobile è stato locato, al fine di accertare se persista oggettivamente quell'interesse che aveva determinato l'assunzione degli obblighi contrattuali.
Cassazione, sentenza n. 7217 del 27 marzo 2014

MOLESTIE

Il conduttore è libero di recedere e agire contro terzi
In presenza di molestie di fatto, in base all'articolo 1895 Codice civile, il conduttore ha facoltà di agire personalmente contro il terzo, ma tale previsione non esclude il ricorso ad altri strumenti di tutela giuridica sul rilievo che costringere il conduttore a continuare a detenere il bene e ad agire in giudizio contro il terzo, che è una sua facoltà e non un obbligo, è manifestamente contrario al quadro normativo teso ad ampliare i poteri del conduttore, mentre anche il locatore ha un'azione autonoma nei confronti del terzo dell'eventuale pregiudizio economico subito.
Cassazione, sentenza n. 12291 del 30 maggio 2014

(Augusto Cirila, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da “Norme e Tributi, 21 maggio 2018)

Immobili: professione

■ Da Uni e Fiaip le linee guida dell'agente immobiliare tipo

Per sopravvivere alle sfide del mercato, gli agenti immobiliari devono essere in grado di aumentare il valore aggiunto fornito ai clienti, attraverso competenze professionali certificate e procedure trasparenti, che diano garanzie sia dal punto di vista commerciale sia da quello procedurale e normativo.

Mira a questi obiettivi il nuovo strumento messo a punto da Uni e Fiaip e ora a disposizione di tutti gli agenti che vorranno applicarne le linee guida. Una norma tecnica dedicata ai servizi che devono essere forniti da un'agenzia immobiliare – la Uni En 15733 – esiste dal 2011.

Tuttavia le certificazioni, per ammissione degli stessi professionisti, sono poche. A questa norma si è ora affiancata la Prassi di riferimento 40: 2018 sui «Requisiti di conoscenza, abilità e competenza degli agenti immobiliari» per far sì che quanto previsto dalla norma Uni esistente non rimanga solo sulla carta.

La premessa che ha portato Fiaip ad aprire il tavolo con Uni è che l'agente non è solo un venditore: oltre a gestire gli aspetti più strettamente commerciali – dalla corretta valutazione dell'immobile alla conclusione della trattativa – è sempre più chiamato ad accompagnare l'acquirente verso una compravendita sicura, occupandosi anche delle problematiche che possono sorgere sul lato urbanistico, catastale e tecnico-impiantistico. Compiti che sono già previsti dalla legge e riconosciuti dalla recente giurisprudenza, ma che faticano a diffondersi su larga scala tra gli intermediari. «Lanceremo la campagna Una Fiaip (l'assonanza con Uni è voluta, ndr) con l'obiettivo di diffondere il messaggio che solo adottando queste nuove modalità operative avremo la possibilità di essere percepiti dai clienti come davvero utili – afferma il presidente di Fiaip, Gian Battista Baccarini – e non come un costo non pienamente giustificato dalle prestazioni ricevute. Così si potrà anche superare la paura della disintermediazione immobiliare che spaventa la categoria».

Cioè che il sopravvento di internet e di nuovi soggetti sul mercato, soprattutto le banche, rendano sempre più residuale il ruolo degli agenti. «I risultati di chi già in passato si è adeguato a questo nuovo modello – continua Baccarini – dimostrano che non è solo una via per sopravvivere, ma anche per far crescere il proprio giro d'affari. L'idea non è solo quello di affermare dei principi, ma di evidenziare i vantaggi commerciali che possono derivare da una prassi normativa».

Il rischio che molti agenti vedano la Prassi come una nuova "scocciatura burocratica" è chiaro ai vertici di Fiaip. «Questo è solo un punto di partenza. Faremo in modo – sottolinea Francesco La Commare, project leader della Prassi e coordinatore del Centro studi Fiaip – che la teoria si traduca in strumenti pratici. Ad esempio stiamo predisponendo modulistica e sistemi informatici in uso ai nostri associati che siano completamente compatibili con la prassi. Il documento fornisce, inoltre, le linee guida per la formazione continua dell'agente, aspetto a cui noi teniamo molto nonostante non abbiamo obblighi di legge sui crediti formativi».

La Pdr potrebbe anche essere letta come la risposta di Fiaip al Notariato dopo le polemiche seguite al lancio del portale Avvisinotarili.it con il relativo "bollino blu" che contraddistinguerebbe le compravendite più sicure. «Non è così – commenta Baccarini – perché l'iniziativa con Uni nasce molto prima. Comunque con il Notariato si è aperto un tavolo per collaborare su questi temi, perché sicurezza e trasparenza sono obiettivi che abbiamo in comune. Quello che contestiamo è da un lato la comunicazione fuorviante: non si può dire che ora le compravendite sono sicure grazie al bollino blu, come se prima non lo fossero. Dall'altro, rimarchiamo la mancata distinzione dei ruoli in campo: il notaio non verifica fisicamente lo stato di fatto dell'immobile come invece fa l'agente immobiliare che è il primo a venire a contatto con le parti».

LE PRESCRIZIONI DELLA UNI/PDR 40:2018

● **Indicazioni operative**

La Prassi di riferimento Uni/Pdr 40:2018, scaricabile gratuitamente dal sito dell'Uni, in sostanza "traduce" le indicazioni della Uni En 16733 – norma tecnica relativa ai servizi erogati dagli agenti immobiliari pubblicata nel 2011 e valida a livello europeo – in istruzioni operative che gli agenti sono chiamati a seguire in ogni momento della loro attività. Come tutte le Prassi resta in vita al massimo per 5 anni, dopo di che può essere trasformata in una Norma Uni.

● **Principi e doveri dell'agente**

La Pdr stila una sorta di "check list" che l'agente è tenuto a verificare: si parte da principi generali (chiarezza e sollecitudine) per passare poi a norme più specifiche (ad esempio privacy e antiriciclaggio) e a una serie di verifiche: dalla presenza di documenti sui titoli di provenienza dell'immobile e sulla sua situazione ipotecaria e catastale, alla regolarità urbanistico-edilizia eccetera. Devono poi essere fornite informazioni corrette su – tra le altre – contratto, valutazione dell'immobile, diritto di essere costantemente informato sulle trattative, su questioni fiscali eccetera. La prassi poi elenca anche doveri come l'obbligo di sopralluogo e la correttezza nella gestione dei passaggi di denaro.

● **Competenze e certificazione**

Vengono infine elencate tutte le «conoscenze, abilità e competenze» necessarie ad adempiere correttamente a questi passaggi/adempimenti, e i criteri per la loro valutazione.

(Emiliano Sgambato, *Il Sole 24ORE* – Estratto da "Casa24", 24 maggio 2018)



Immobili e condominio

■ « Come si contano i voti in assemblea: guida pratica

L'assemblea è l'organo deliberativo del condominio con funzione, pertanto, "normativa", tanto è vero che la stessa dispone in relazione ai vari argomenti posti all'ordine del giorno.

L'assemblea è composta da tutti i partecipanti al condominio, quindi dal proprietario dell'immobile in condominio, dal locatario o conduttore, dall'usufruttuario e da chi ha diritto d'uso e abitazione, a tal proposito, infatti, l'art. 1136, IV co., Cc, parla genericamente di "aventi diritto" e non di condòmini, proprio in considerazione del fatto che i partecipanti al condominio non si identificano esclusivamente nei proprietari dell'unità immobiliare, ma anche nei soggetti sopra indicati.

Gli aventi diritto possono partecipare personalmente o a mezzo di rappresentante appositamente delegato. Il nuovo art. 1136 Cc stabilisce come l'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino i 2/3 del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio. In sostanza, con la nuova formulazione, si è ridotto il quorum relativo alle presenze.

Il terzo comma del predetto art. 1136, prevede un abbassamento dei quorum costitutivi stabilendo come l'assemblea, in seconda convocazione, risulta costituita con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino almeno 1/3 del valore dell'intero edificio e 1/3 dei partecipanti al condominio.

Per quanto concerne la validità delle deliberazioni la norma sopra richiamata prevede dei distinguo, a seconda se si tratti di prima o seconda convocazione, analogamente a quanto visto per la validità della costituzione.

Viene allora stabilito che, in prima convocazione, sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio mentre, in seconda convocazione, sono valide le deliberazioni approvate dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Il conteggio dei voti deve essere effettuato in relazione ad ogni argomento posto all'ordine del giorno, in considerazione del fatto che per alcune materie sono richieste delle maggioranze più elevate rispetto a quelle ordinarie, maggioranze cd. qualificate (art. 1136, IV e V co., Cc).

Per la regolare costituzione dell'assemblea, ma anche per la validità delle deliberazioni, sono previsti due tipi di quorum, uno che attiene ai millesimi, l'altro ai partecipanti al condominio.

Sostanzialmente, occorre la presenza contemporanea sia del numero dei condòmini che quella relativa al valore dell'edificio.

Dal quorum delle deliberazioni deve essere escluso il voto del condomino che versi in ipotesi di potenziale conflitto di interessi.

A tal proposito, infatti, qualora il condomino che, in una tale situazione di conflitto di interessi con il resto della compagine condominiale, abbia comunque esercitato il suo diritto di voto, al fine di verificare la validità della delibera occorre procedere con la cd. prova di resistenza.

In altri termini, dal computo totale dei voti occorre espungere quello del condomino che avrebbe dovuto astenersi e verificare, all'esito, se comunque la deliberazione assunta abbia raggiunto la maggioranza dei voti richiesti dalla legge. In caso di esito negativo la deliberazione risulterà impugnabile.

Analogo discorso per quanto attiene il cd. condominio parziale, la cui definizione risulta desumibile dall'art. 1123, III co., Cc, per cui, in caso di edificio con più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità.

Conseguentemente, il diritto di partecipazione all'assemblea, al pari di quello di voto, rimarrà in capo al gruppo di condòmini interessati, vale a dire che ne traggono utilità.

In questi casi, pertanto, alle relative deliberazioni dovranno partecipare solo coloro a cui è destinato il particolare bene, servizio o impianto, con esclusione di tutti gli altri condomini, il cui voto, se quantunque espresso, non potrà essere calcolato ai fini del raggiungimento delle maggioranze necessarie.

(Paolo Accoti, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 1 giugno 2018)

■ Guida alla ripartizione delle spese in condominio

Il tema della ripartizione delle spese condominiali è dettato sostanzialmente dall'art. 1123 c.c., il cui contenuto varia in modo notevole tra un comma e l'altro.

Il primo comma parla delle cd. Tabelle di proprietà: il condomino partecipa della spesa comune in ragione dei millesimi di proprietà del suo alloggio. Come esempio, si pensi al costo del custode, al premio della polizza fabbricati e così via. Si tratta di voci che hanno un loro uso astratto: non potendolo materialmente concretizzare e distinguere in ragione dei millesimi tra i vari abitanti dell'edificio, la relativa spesa è lo specchio dell'unità immobiliare in termini di valori millesimali. Si tratta delle cd. Spese necessarie.

Questo è il significato da attribuire al primo comma dell'art. 1123 cc che così recita: “Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione”.

Il “salvo diversa convenzione” fa riferimento al regolamento contrattuale: esso, essendo stato assunto all'unanimità del consenso dei condomini, può validamente indicare anche una diversa distribuzione di spesa.

La giurisprudenza infatti afferma che, poiché l'art. 1123 c.c. nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali non pone alcun limite alle parti, deve ritenersi legittima la convenzione che ripartisca le spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, purchè contenuta in una delibera assembleare approvata all'unanimità da tutti i condomini, ovvero l'espressa convenzione posta in essere in esecuzione di una disposizione del regolamento condominiale di natura contrattuale (Cass. n. 28679/2011).

I beni e i servizi del condominio possono essere singolarmente goduti in modo diverso, in modo più o meno intenso. Se si dovesse applicare il criterio appena visto, si avrebbe una disparità di trattamento a vantaggio di chi, per vicinanza o altro, ne ha un godimento maggiore.

Ecco che allora su questo argomento interviene il secondo comma dell'art. 1123 c.c., che così dispone: “Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.”

Si pensi ad esempio alle scale e all'ascensore: è chiaro che chi abita ai piani alti ha un maggior sfruttamento di simili beni.

Infine, il nostro legislatore considera il cd. Condominio parziale, dove alcuni beni sono goduti da tutti i condomini mentre altri solo da una parte degli abitanti dell'edificio. Potrebbe quasi definirsi una sottocategoria del comma precedente. Ecco il suo contenuto: “Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità”.

Per questa fattispecie, estremizzazione della precedente, se vi è un bene che ha funzioni solo per una parte dell'edificio, solo gli abitanti di questa parte di edificio ne possono godere e di conseguenza sopportare le spese.

Si ricorda che l'art. 63 disp. att. c.c. dispone, in merito ai successori a titolo particolare, che anche chi subentra nei diritti di un condomino è solidalmente obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso e a quello precedente. Diverso è il caso del rapporto di locazione, dove entrambi concorrono alle spese sulla base degli accordi stabiliti per la loro ripartizione. Qui è inerente al loro rapporto contrattuale interno fra locatore e locatario, mentre nei confronti del condominio risponde sempre il proprietario.

Naturalmente, l'obbligo del pagamento delle spese, per i soggetti obbligati, sorge nel momento in cui la ripartizione delle stesse viene approvata dall'assemblea.

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 28 maggio 2018)



Immobili e condominio: economia, fisco e agevolazioni

■ I lavori straordinari non rendono l'immobile «inagibile» ai fini Imu

L'Imu è un'imposta patrimoniale che colpisce la proprietà degli immobili a prescindere dal loro utilizzo, che invece rileva ai fini della tassa rifiuti. Dunque, se l'abitazione è sfornita di allacci ai servizi ed è quindi oggettivamente inutilizzabile, la Tari non è dovuta. Ma è invece applicabile l'Imu, calcolata con l'aliquota per le seconde case deliberata dal Comune, non essendo possibile – in caso di “semplice” manutenzione straordinaria – fruire della riduzione del 50% prevista per gli immobili inagibili o inabitabili.

Per comprendere i termini della questione, occorre partire dalla disciplina dell'Ici (articolo 8, comma 1, Dlgs 504/92) che stabiliva la riduzione del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non usati. Con il passaggio all'Imu nel 2012, tale agevolazione – inizialmente non ripresa dal DI 201/2011 – è stata reintrodotta dalla legge 44/2012, prevedendo la riduzione per il periodo dell'anno in cui sussiste la condizione di inagibilità o inabitabilità.

Questa condizione dev'essere accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, oppure tramite dichiarazione sostitutiva ex Dpr 445/2000. E i Comuni hanno la facoltà di disciplinare le caratteristiche di fatiscenza del fabbricato.

La verifica dei requisiti

In generale, i Comuni hanno ritenuto sussistenti le condizioni di inagibilità/inabitabilità solo nei casi in cui persista l'inutilizzabilità strutturale delle unità immobiliari, e cioè:

- quando sia stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino per evitare danni a cose o persone;
- i solai, i tetti di copertura, i muri pilastri o altre strutture verticali e orizzontali abbiano subito gravi lesioni che possono costituire pericolo a cose o persone;
- l'inagibilità o l'inabitabilità consista in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Di solito, nei regolamenti comunali si afferma che non costituisce motivo di inagibilità o inabitabilità il mancato allacciamento agli impianti di fornitura di acqua, gas, luce elettrica, fognatura. Mentre il requisito del non utilizzo è un elemento fondamentale, perché se anche il

fabbricato fosse inagibile o inabitabile (quindi con potenziale diritto all'agevolazione), ma di fatto "utilizzato", ciò renderebbe inapplicabile il beneficio. Si pensi, ad esempio, a un fabbricato a destinazione abitativa che non presenta i requisiti di abitabilità, ma viene usato dal proprietario come deposito: tale comprovato utilizzo è sufficiente a far decadere e/o a rendere non applicabile lo sgravio fiscale.

La dichiarazione sostitutiva

Circa la dichiarazione di sussistenza dei requisiti, non è del tutto chiaro se sia sufficiente presentare quella "ministeriale", oppure se sia necessario attenersi anche alle indicazioni contenute nei regolamenti comunali. Inoltre, le istruzioni ministeriali hanno ampliato la portata applicativa dell'articolo 13, comma 3, DI 201/2011, relativo alla dichiarazione sostitutiva (ex Dpr 445/2000), richiedendo di allegarvi la perizia tecnica, non prevista dal testo normativo.

La legittimità di quest'obbligo è dubbia, in primo luogo perché la norma è sostanzialmente identica a quella Ici (articolo 8, comma 1, Dlgs 504/1992) sulla quale si è in passato pronunciato lo stesso dipartimento delle Finanze, ritenendo sufficiente la sola dichiarazione sostitutiva, senza perizia (Mef, circolare 137 del 15 maggio 1997). E perché non avrebbe senso dichiarare formalmente – secondo la procedura del Dpr 445/2000 – di essere in possesso di una perizia: basterebbe invece allegarla a una semplice comunicazione. Senza considerare che con l'allegato obbligatorio verrebbe introdotto un adempimento in palese contrasto alle esigenze di semplificazione sottese alla norma.

Si ritiene, dunque, che la procedura alternativa abbreviata si risolva nella mera presentazione di una dichiarazione sostitutiva di notorietà. D'altro canto, se il contribuente ritiene di avere diritto all'agevolazione, vuol dire che si sarà previamente informato, assumendosene la responsabilità. E se il regolamento comunale si limita a prevedere la presentazione della dichiarazione sostitutiva, questa è senz'altro sufficiente. Anche se poi, di certo, il Comune dovrà effettuare gli opportuni controlli.

La Cassazione si è più volte occupata dell'argomento, ritenendo che la permanenza dello stato di inagibilità dell'immobile escluda il pagamento dell'imposta anche in mancanza di denuncia e richiesta del beneficio (sentenza 12015/2015). Ha poi ulteriormente chiarito che il contribuente ha diritto alla riduzione del 50% pur in assenza di denuncia, se la situazione di inagibilità/inabitabilità era già a conoscenza del Comune (sentenze 18453/2016, 13059/2017 e 28921/2017).

In conclusione, ai fini della riduzione del 50% sull'Imu, ci dev'essere inagibilità nel senso di gravi carenze strutturali, degrado fisico dell'immobile, eccetera: come previsto dai regolamenti comunali, che peraltro escludono l'inagibilità in caso di mancato allacciamento alle utenze di rete. Nel caso in esame, dunque, l'Imu è dovuta per intero: l'intervento di manutenzione straordinaria, peraltro, non può dare diritto ad alcuna riduzione.

(Giuseppe Debenedetto, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 28 maggio 2018)

■ **Il bonus verde apre a fornitori diversi**

Anche gli interventi su alberi secolari o di pregio possono avere il bonus verde, la detrazione Irpef del 36% introdotta per il 2018 dalla legge di Bilancio (articolo 1, commi 12-15, legge 205/2017). Lo chiarisce l'agenzia delle Entrate a margine dello Speciale Esperto risponde (...).

Le risposte del Fisco arrivano ormai nel pieno della stagione dei lavori e toccano diversi aspetti importanti del catalogo degli interventi agevolati.

Già in occasione di Telefisco 2018, le Entrate avevano precisato che la manutenzione ordinaria annuale dei giardini e delle aree verdi non consente di avere la detrazione (si veda Il Sole 24 Ore del 5 febbraio scorso). Ora però l'Agenzia fa un passo avanti e afferma che l'agevolazione spetta anche agli «interventi mirati al mantenimenti del buono stato vegetativo e alla difesa

fitosanitaria di alberi secolari o di esemplari arborei di notevole pregio paesaggistico, naturalistico, monumentale, storico e culturale». Salvaguardati, questi ultimi, dalla legge 10/2013 e la cui conservazione è legata alla tutela del territorio.

Opere fisse sui balconi

Un chiarimento molto atteso è quello che riguarda balconi e terrazzi. Infatti, la legge incentiva espressamente la sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi e coperture a verde. Ma cita anche la realizzazione di giardini pensili, senza fornire ulteriori dettagli.

Le Entrate avevano già escluso dal bonus le piante in vaso, a meno il loro acquisto non fosse compreso in un più generale intervento di «sistemazione a verde» di un intero giardino. È chiaro, quindi, che i semplici vasi da balcone non hanno lo sconto fiscale. Adesso, però, l'Agenzia indica le condizioni per avere il bonus su un giardino pensile: deve trattarsi, in particolare, della realizzazione di fioriere e l'allestimento a verde permanente di balconi e terrazzi, purché riferiti sempre a un intervento innovativo.

I fornitori

Nessuna apertura sui lavori eseguiti in economia dal contribuente che acquista i materiali e completa l'opera con il fai-da-te. Anche se tali interventi possono avere il bonus sui lavori edilizi, l'esclusione era già stata affermata a Telefisco 2018. Ciò che invece viene chiarito in questa occasione è che il proprietario può anche appoggiarsi a diversi fornitori. Ad esempio comprando le piante da un vivaista e facendo eseguire i lavori di riqualificazione dell'area verde da una o più imprese specializzate.

Il principio è che nel plafond di spesa massima (5mila euro per unità immobiliare abitativa) possono rientrare tutte le prestazioni necessarie alla realizzazione dell'intervento, comprese le spese di progettazione, menzionate dalla stessa legge di Bilancio 2018. Il Fisco però - e questo è il nuovo chiarimento - include nella nozione di «progettazione» anche i costi necessari per le indagini e le stime del sito, come ad esempio le valutazioni microclimatiche e ambientali o le analisi del terreno e della vegetazione eventualmente presente nell'area.

Un ultimo punto su cui si pronuncia l'Agenzia è la necessità (o meno) di inserire in fattura gli estremi normativi della legge di Bilancio. L'indicazione viene ritenuta superflua, fermo restando che la descrizione delle opere eseguite permetta di ricondurre la spesa sostenuta tra quelle agevolabili. Il dubbio era sorto tra le associazioni di categoria, probabilmente, perché per il pagamento non è richiesto il bonifico tracciabile tipico delle ristrutturazioni edilizie (in cui invece gli estremi normativi vanno inseriti), ma sono sufficienti bonifico ordinario, bancomat, carte di credito o assegni.

Pubblico e privato

In una delle risposte, le Entrate precisano incidentalmente che il bonus promuove sia la qualità ambientale delle aree urbane attraverso la «implementazione del verde sia pubblico che privato». In realtà, la legge parla di «aree private» e agevola le spese «sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi».

Tuttavia, declinare questi requisiti sul verde pubblico non pare facilissimo, a meno di includere - con un po' di fantasia - quei casi in cui un condominio si fa carico della costruzione di un'aiuola sul suolo pubblico antistante.

(Dario Aquaro e Cristiano Dell'Oste, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 27 maggio 2018)

Rassegna di normativa

(G.U. 7 giugno 2018, n. 130)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DECRETO 1 aprile 2018

Aggiornamento della regolamentazione della gestione degli alloggi in uso al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

(G.U. 9 maggio 2018, n. 106)

MINISTERO DELLA DIFESA

COMUNICATO

Trasferimento dal patrimonio indisponibile al patrimonio disponibile dello Stato, di alcuni alloggi e relative pertinenze ubicati nel Comune di Lenta.

(G.U. 9 maggio 2018, n. 106)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un'area denominata Passeggiata D. Grollero, in Alassio

(G.U. 9 maggio 2018, n. 106)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 7 marzo 2018

Riduzione delle risorse finanziarie spettanti ai Comuni di Grottammare e Castignano, a seguito del trasferimento in proprietà, a titolo gratuito, di beni immobili appartenenti al patrimonio dello Stato. (Decreto n. 35655).

(G.U. 11 maggio 2018, n. 108)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 7 marzo 2018

Riduzione delle risorse finanziarie spettanti ai Comuni di Morrovalle e Civitanova Marche, a seguito del trasferimento in proprietà, a titolo gratuito, di beni immobili appartenenti al patrimonio dello Stato. (Decreto n. 35658).

(G.U. 11 maggio 2018, n. 108)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 15 marzo 2018

Riduzione delle risorse a qualsiasi titolo spettanti al Comune di Genova, a seguito del trasferimento in proprietà, a titolo gratuito, di un immobile appartenente al demanio dello Stato, ramo storico-artistico. (Decreto n. 40288).

(G.U. 11 maggio 2018, n. 108)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 15 marzo 2018

Riduzione delle risorse a qualsiasi titolo spettanti al Comune di Livorno, a seguito del trasferimento in proprietà, a titolo gratuito, di un compendio immobiliare appartenente al demanio dello Stato, ramo storico-artistico. (Decreto n. 41055).

(G.U. 11 maggio 2018, n. 108)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DECRETO 7 marzo 2018, n. 49

Regolamento recante: «Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione».

(G.U. 15 maggio 2018, n. 111)

MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA

DECRETO 29 dicembre 2017

Individuazione degli interventi di adeguamento antisismico degli edifici scolastici da finanziare con le risorse relative alle annualità 2016-2017 - Fondo protezione civile. (Prot. n. 1048).

(G.U. 19 maggio 2018, n. 115)

MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA

DECRETO 1 febbraio 2018

Rettifica del decreto 29 dicembre 2017, concernente l'individuazione degli interventi di adeguamento antisismico degli edifici scolastici da finanziare con le risorse relative alle annualità 2016-2017 - Fondo protezione civile. (Prot. n. 86). (G.U. 19 maggio 2018, n. 115)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DIRETTIVA 20 marzo 2018

Linee guida per omogeneizzare ed organizzare i sistemi Port community system (PCS) da attuare attraverso la piattaforma logistica nazionale (PNL). (G.U. 21 maggio 2018, n. 116)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 6 aprile 2018

Modalità di attuazione degli interventi di edilizia delle istituzioni di alta formazione artistica, musicale e coreutica (AFAM). (G.U. 25 maggio 2018, n. 120)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 28 marzo 2018

Contributo, sotto forma di credito d'imposta, per l'ammodernamento degli impianti calcistici. (G.U. 28 maggio 2018, n. 122)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

COMUNICATO

Elenco degli enti cooperativi radiati dall'Albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi dalla data della sua istituzione al 31 dicembre 2017. (G.U. 4 giugno 2018, n. 127)

MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE

COMUNICATO

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un terreno ex area di sedime del rio Pozzale o Pozzino nel comune di Calcinai. (G.U. 5 giugno 2018, n. 128)

Rassegna di giurisprudenza

Immobili: condominio

■ Tribunale di Torino – III Sezione civile - Sentenza 8 marzo 2018, n. 1116

No al ristorante-birreria se il regolamento condominiale consente solo laboratori artigianali silenziosi

Va disposta la chiusura dell'attività di ristorazione-birreria se il regolamento condominiale consente solo l'apertura di laboratori artigianali silenziosi.

Lo ha stabilito la terza sezione civile del Tribunale di Torino, sentenza n. 1116 dello scorso 8 marzo.

Per il giudice piemontese è legittimo il divieto contenuto nel regolamento condominiale contrattuale, che da un lato elenca tassativamente le attività consentite e, dall'altro, vieta di aprire esercizi commerciali che possano arrecare pregiudizio anche solo potenziale alla serenità degli abitanti del condominio.

Il caso. Il Condominio, in persona dell'amministratore, ricorre in tribunale per ottenere l'immediata sospensione dell'attività di ristorazione-birreria avviata in alcuni locali facenti parte dello stabile condominiale. Secondo il condominio, in particolare, l'attività di birrificio non era compresa tra quelle espressamente consentite dal regolamento condominiale; inoltre, arrecava grave pregiudizio alla tranquillità e al riposo notturno dei condomini, a causa di rumori molesti e schiamazzi che si protraevano anche sino a notte fonda, vibrazioni provenienti dai locali cantina dove erano collocati macchinari dotati di motore e intense esalazioni di odori che si propagavano all'interno delle unità abitative.

In effetti, il regolamento condominiale, di natura contrattuale, all'articolo 7, secondo comma, elenca in modo tassativo le attività espressamente consentite ("l'immobile è destinato a casa di civile abitazione, a studi professionali e amministrativi, studio medico, uffici, negozi, locali di rappresentanza e di esposizione, laboratori artigianali silenziosi"), mentre al terzo comma vieta la destinazione degli appartamenti o degli altri locali compresi nel complesso "ad attività che possono comportare scuotimenti ed oscillazioni, rumori molesti ed esalazioni sgradevoli o comunque turbare la serenità e tranquillità degli abitanti del complesso".

Alla luce di tale previsioni regolamentari, il Tribunale ha disposto l'immediata sospensione dell'attività di ristorazione.

Il regolamento in esame è contrattuale, cioè accettato e sottoscritto da tutti i condomini. Attraverso le clausole di natura contrattuale è possibile imporre limitazioni alle proprietà esclusive, purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito. I divieti e le limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà, possono essere formulati nel regolamento sia mediante l'elencazione delle attività vietate, sia mediante

riferimento ai pregiudizi che si ha intenzione di evitare.

Nel caso di specie – osserva il giudice – l'intenzione dei contraenti è quella di voler vietare la destinazione dei locali condominiali a tutte quelle altre attività che possono astrattamente arrecare pregiudizio alla serenità e tranquillità degli abitanti del complesso, in quanto idonee a provocare scuotimenti e oscillazioni, rumori molesti ed esalazioni sgradevoli e dunque turbative alla vita quotidiana. Tale previsione va letta in combinato con l'elenco tassativo delle attività consentite, tra le quali non è compresa l'attività di ristorazione-birrificio; al contrario, il regolamento consente "lavoratori artigianali silenziosi": l'attività di birrificio, pur riconducibile alla categoria dei laboratori artigianali, non può essere certamente considerata silenziosa. **(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 21 maggio 2018)**



Immobili: edilizia

■ Consiglio di Stato – VI Sezione - Sentenza 26 aprile 2018, n. 2715

È legittima la pergotenda?

Con l'arrivo della bella stagione molti sono tentati di installare una tenda che li ripari dal cocente sole estivo. Volendo installare la classica tenda da sole sul terrazzo occorre prestare la dovuta attenzione; il manufatto, infatti, potrebbe essere considerato come una "nuova opera" soggetta al preventivo rilascio del permesso di costruire. In questo caso si corre in rischio di incorrere nelle maglie della giustizia con sanzioni anche pesanti che è sempre meglio evitare. Fortunatamente le nuove norme sembrano aprire degli spiragli.

L'amministrazione sanziona la pergotenda

Il Comune ordina di rimuovere una tenda da sole scorrevole su binari installata su una terrazza a livello di un appartamento posto al sesto piano di un edificio. Il manufatto, secondo l'amministrazione, sarebbe abusivo in quanto realizzato senza alcun titolo edilizio. Il provvedimento viene impugnato ma la Sezione I-quater del TAR Roma, con la sentenza n. 1985 del 27 febbraio 2012, respinge il ricorso. Secondo il giudice capitolino, la realizzazione della "pergotenda" verrebbe a coincidere con un intervento di ristrutturazione soggetto al necessario rilascio di un permesso di costruire in quanto si tratterebbe di una struttura stabile, capace di modificare la sagoma dell'edificio. Di conseguenza la controversia viene sottoposta al vaglio del Consiglio di Stato.

Non esiste una definizione legale di pergotenda

La Sezione VI del Consiglio di Stato, investita della questione con sentenza n. 2715 del 26 aprile 2018, depositata in cancelleria il successivo 7 maggio, pur non definendo totalmente la questione, ribalta l'esito del giudizio. Il giudice d'appello parte dall'esame della normativa in vigore per arrivare alla conclusione che non esistono norme sufficientemente chiare su cui fare affidamento.

L'articolo 6 del T.U. edilizia

L'articolo 6 del Dpr 380/2001 disciplina le opere rientranti nella cosiddetta edilizia libera che, quindi, non richiedono il preventivo rilascio di un titolo abilitativo. Esaminando la norma è facile dedurre che l'elenco delle opere, estremamente generico, potrebbe essere interpretato in modo esemplificativo in modo da ricomprendere anche la realizzazione di manufatti non espressamente indicati. In particolare la lett. e-quinques) (introdotta dal Dlgs 222/2016 - ovvero dal cosiddetto "SCIA2") ha inserito tra gli interventi di edilizia libera anche "gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici".

Secondo l'interpretazione del Consiglio di Stato, la realizzazione di una tenda sul terrazzo potrebbe benissimo rientrare in tale definizione.

Il glossario delle opere edilizie

Il recente Dm 2 marzo 2018, in attuazione dell'art. 1, comma 2, del Dlgs 222/2016, dal suo canto, ha introdotto il "glossario" delle opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera. Tale glossario, al n.50, prevede che le "pergotende" (ovvero tenda, tenda a pergola, pergotenda, copertura leggera di arredo) rientrino tra le opere di edilizia libera previste dall'art. 6, comma 1, lett. e-quinquies del Testo Unico dell'edilizia. Viene confermato, quindi, che si tratta di edilizia libera.

Le "pergotende" consistono in strutture di copertura di terrazzi e lastrici solari, di superficie anche non modesta, formate da montanti ed elementi orizzontali di raccordo e sormontate da una copertura fissa o ripiegabile formata da tessuto o altro materiale impermeabile, che ripara dal sole, ma anche dalla pioggia, aumentando la fruibilità della struttura. La pergotenda, secondo il Consiglio di Stato, consiste in "un manufatto molto simile alla tettoia, che se ne distingue secondo logica solo per presentare una struttura più leggera".

L'articolo 10 del T.U. edilizia

L'articolo 10, comma 1, lett. a) del Dpr 380/2001, richiede il preventivo ottenimento del permesso di costruire per "gli interventi di nuova costruzione". La giurisprudenza, dal suo canto, ritiene che l'opera possa essere definita "libera", ovvero soggetta al preventivo rilascio del permesso di costruire, in funzione delle proprie caratteristiche. Di conseguenza, ritiene che la pergotenda richieda il preventivo rilascio del PdC ove il manufatto presenti particolari dimensioni e caratteristiche. In particolare, il manufatto viene considerato una "nuova opera", come tale soggetta al preventivo rilascio del permesso di costruire, quando manchino i requisiti richiesti per le pertinenze e gli interventi precari, ovvero quando l'opera sia in grado di modificare la sagoma dell'edificio (Consiglio di Stato, Sez. IV, sentenza n. 12 dell'8 gennaio 2018 e Sez. VI, sentenza n. 694 del 16 febbraio 2017).

Difficile porre dei paletti

L'esame della normativa e della giurisprudenza non permette di tracciare una netta linea di demarcazione tra interventi rientranti nel campo dell'edilizia libera e quelli soggetti al preventivo rilascio del permesso di costruire. Allora, come risolviamo il problema?

Secondo il Consiglio di Stato, spetta all'amministrazione l'onere di stabilire quando l'opera sia "libera" o debba essere considerata come una "nuova opera" soggetta al PdC. Ma il compito dell'amministrazione non è semplice: secondo il giudice amministrativo il Comune deve "motivare in modo esaustivo, attraverso una corretta e completa istruttoria" il perché della propria decisione, indicando esattamente le opere realizzate e spiegando per quale ragione esse superano i limiti entro i quali si può trattare di una copertura realizzabile in regime di edilizia libera.

Pergotenda salva ma... con riserva

Il Consiglio di Stato, con la sentenza in esame, ribalta l'esito del giudizio in quanto l'amministrazione non ha ben motivato perché il manufatto dovrebbe essere inquadrato all'interno delle nuove opere soggette al preventivo rilascio del permesso di costruire ex articolo 10 del Testo Unico in materia edilizia. Occorre tener presente che il giudizio espresso dal giudice amministrativo si traduce in un salvataggio in calcio d'angolo. La sentenza, infatti, precisa che l'amministrazione è libera di riesaminare il caso per cui potrebbe emettere un nuovo provvedimento demolitorio fornito, questa volta, di una più solida motivazione. **(Donato Palombella, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 19 maggio 2018)**



Immobili: vendita, locazione e mutuo

■ Corte di Cassazione - Sentenza 21 maggio 2018, n. 12527

Valido il preliminare che rimanda a un altro preliminare

Si origina un valido contratto preliminare (il cosiddetto «preliminare del preliminare») se

corrisponde all'interesse dei contraenti articolare la loro trattativa in modo che la proposta di acquisto (o di vendita) di un bene immobile venga accettata seppur essa rechi l'impegno a tradurre il contenuto in un contratto preliminare risultante da un unico documento firmato da entrambe le parti contraenti.

In altri termini, non si può parlare di nullità di questo contratto "preliminare di preliminare", motivata con la sua ritenuta "inutilità" perché già trattandosi di un contratto preliminare non avrebbe senso che esso obblighi alla stipula di un secondo preliminare, intermedio tra il primo preliminare e il contratto definitivo. Insomma, come è stato sancito dalle Sezioni unite nella sentenza 4628/2015, (...), il "preliminare del preliminare" ben può avere una sua dignità.

Lo afferma la Cassazione nella sentenza 12527 del 21 maggio 2018 (relatore Scarpa), ove si ammette, di conseguenza, la risolubilità del contratto "preliminare di preliminare" (validamente dunque venuto in essere) ove sia ravvisato l'inadempimento del venditore all'obbligo di trasferire un immobile privo di vizi.

Se, quindi, si firma una proposta di compravendita di un bene immobile, che la controparte accetti, recante l'impegno a riprodurre la proposta accettata in un contratto preliminare, può darsi che, a seconda dei casi:

a) le parti contraenti abbiano solo voluto puntualizzare lo stato di avanzamento della loro trattativa (non ancora conclusa) e, allora, il rifiuto ingiustificato di una parte di condurla a termine, quando la negoziazione sia giunta a uno stato "affidante" è fonte di responsabilità pre-contrattuale in capo al soggetto che si sottragga alla conclusione della trattativa stessa (viceversa, nessuna responsabilità vi è se si recede da una trattativa non pervenuta a uno stadio tale da dare forte confidenza circa un suo positivo esito);

b) le parti contraenti abbiano raggiunto un accordo sui punti salienti della trattativa e si obblighino a concordare i particolari residui, caso nel quale dall'ingiustificato comportamento di non trattare ulteriormente consegue una responsabilità contrattuale per il soggetto inadempiente;

c) identica responsabilità contrattuale scaturisce se le parti abbiano raggiunto un accordo sull'intera trattativa e una di esse si rifiuti di tradurre la proposta accettata in una scrittura "bilaterale", stesa su un unico documento e contestualmente firmata da entrambe le parti contraenti.

Discernere queste situazioni è assai rilevante in quanto, ad esempio, nel caso b) non si può far luogo a esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre (articolo 2932 del Codice civile), rimedio cui invece si può dar corso nel caso c).

Inoltre, se si verte in tema di responsabilità pre-contrattuale si ha che il danno provocato dall'inadempimento è limitato nel perimetro del cosiddetto "interesse negativo", vale a dire ai costi che la parte non inadempiente ha subito a causa della trattativa poi naufragata. Mentre, nel caso di responsabilità contrattuale, il danno è risarcibile avendo riguardo al cosiddetto "interesse positivo", ossia ai vantaggi che alla parte non inadempiente sarebbero derivati dalla regolare esecuzione del contratto.

LE PUNTUALIZZAZIONI

1. La questione Con la sentenza n. 12527/18 la Corte di cassazione ha ammesso la possibilità di risolvere il contratto «preliminare di preliminare» se viene ravvisato l'inadempimento dell'obbligo di trasferire un immobile privo di vizi da parte del venditore

2. La conseguenza Viene ammessa in questo modo dai giudici di legittimità la validità di un «preliminare di preliminare» se esso corrisponde all'interesse delle parti contraenti

(Il Sole24ORE – Estratto da "Norme e tributi" 5 giugno 2018)

■ Tribunale di Taranto - II Sezione civile – Sentenza 8 maggio 2018

Affitto: vizi sopravvenuti e risarcimento del danno all'inquilino

Nel caso di vizi della cosa locata non individuati al momento della consegna dell'immobile successiva alla stipula del contratto, il conduttore avrà il diritto di chiedere la risoluzione del contratto o, in alternativa, la riduzione del corrispettivo, fermo restando che tali vizi devono risultare tali da diminuire in modo apprezzabile l'idoneità dei locali in relazione all'uso pattuito per gli stessi. Questo a causa del fatto che, in virtù dell'art. 1581 Cc, gli articoli del codice civile del Libro IV, Titolo III, Capo VI, in materia di locazione e, in particolare quelli relativi alla necessità di riparazioni (art. 1577 Cc) e ai vizi della cosa locata (art. 1578 Cc), risultano applicabili anche nel caso di vizi della cosa sopravvenuti nel corso della locazione.

Sussisterà, nondimeno, anche l'obbligazione risarcitoria a carico del locatore, qualora questi, all'atto della stipula del contratto, fosse a conoscenza degli anzidetti vizi e non vi abbia posto tempestivo rimedio.

Questi i principi desumibili dalla sentenza del Tribunale di Taranto, II sezione civile, pubblicata in data 8 Maggio 2018.

Il conduttore citava in giudizio il proprietario dell'immobile locato chiedendo il risarcimento dei danni patiti - avendo già rilasciato detto immobile - a causa dei vizi riscontrati allo stesso conseguenti a gravi deficienze strutturali, siccome affetto da umidità ascendente, scarsa ventilazione e illuminazione.

Nel contraddittorio tra le parti il Tribunale di Taranto premetteva che «Nel corso del rapporto di locazione, la sopravvenienza ex art. 1581 c.c. di vizi che diminuiscano in modo apprezzabile l'idoneità della cosa locata all'uso pattuito ex art. 1578 c.c., dà vita alla necessità di riparazioni della cosa che grava sul locatore in adempimento dell'obbligo di mantenere la cosa in buono stato locativo di cui all'art. 1576 c.c.. In tale ipotesi il conduttore "è tenuto a darne avviso al locatore" ai sensi dell'art. 1577 c.c.. Qualora il locatore non adempia all'obbligo di riparazione, al conduttore si offrono le seguenti possibilità: a) Può chiedere la risoluzione del contratto, con condanna del locatore al ristoro dei danni eventualmente sofferti a causa della manifestazione dei vizi nota ad esso locatore, ai sensi degli artt. 1578 e 1581 c.c.; b) Può chiedere la riduzione del corrispettivo, con contestuale domanda di risarcimento dei danni eventualmente sofferti, ai sensi degli artt. 1578 e 1581 c.c.; c) Può eseguire egli le riparazioni, dandone contemporaneamente avviso al locatore, e chiedere il rimborso della spesa sostenuta ai sensi dell'art. 1577 c.c., con facoltà di chiedere il risarcimento del danno subito a causa dei vizi noti al locatore (facoltà non escluda dall'art. 1577 c.c. e riconducibile alla regola generale del comma 2 dell'art. 1578 c.c.) e la riduzione del corrispettivo in relazione alla parziale indisponibilità della cosa durante i lavori ai sensi dell'art. 1584 c.c., la cui applicazione è compatibile anche con la ipotesi di esecuzione dei lavori di riparazione da parte del conduttore medesimo ex art. 1577 c.c..»>.

Ciò posto, rappresentava come dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio, disposta nelle more del processo, erano emersi presenza di umidità - in taluni casi fino alla copertura -, con presenza di colonizzazione biologica, erosione della pitturazione e infiltrazioni di acqua in entrambe le camere da letto, nonché condensa all'interno del bagno e anche nelle stanze da letto.

In relazione alla domanda proposta dall'allora conduttrice, riferisce come la stessa sia «<riconducibile nel paradigma dell'art. 2053 cod. civ., in forza del quale "Il proprietario di un edificio o di altra costruzione è responsabile dei danni cagionati dalla loro rovina, salvo che provi che questa non è dovuta a difetto di manutenzione o vizio di costruzione." La norma, che costituisce una ipotesi particolare del danno da cose in custodia ex art.2051 cod. civ., introduce una presunzione relativa di responsabilità a carico del dominus dello immobile, su cui incombe l'onere di fornire la prova contraria individuata nella stessa disposizione, e che può esser efficacemente fornita anche in via indiretta secondo la nota equazione casus = non culpa: il proprietario locatore può sottrarsi al giudizio di responsabilità provando che i danni

sofferti dal conduttore non dipendano da vizi di costruzione o da negligenza di esso proprietario nella esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria.>>.

Pertanto, rilevato che sul locatore grava il potere-dovere di conservazione e manutenzione periodica dell'immobile, sia nell'interesse dello stesso ma, anche, al fine di evitare a terzi conseguenze pregiudizievoli derivanti dall'utilizzo dell'immobile, al caso di specie si applica <<l'art. 1578 comma 2 del codice civile sancisce che "il locatore è tenuto a risarcire al conduttore i danni derivati da vizi della cosa, se non prova di avere senza colpa ignorato i vizi stessi al momento della consegna della cosa.">>.

Tanto è vero che <<nella fase di esecuzione del contratto di locazione c'è spazio per una responsabilità aquiliana del locatore provocata dai danni sofferti dal conduttore per causa di vizi della cosa locata manifestatisi successivamente che, essendo prodotti dal determinismo della cosa medesima, non sono riconducibili ad una ipotesi di inadempimento del programma contrattuale, e generano la responsabilità del locatore - custode da cui questi potrà liberarsi solo vincendo la presunzione di colpa posta a suo carico e dimostrando che l' evento dannoso sia riconducibile al casus, anche ricorrendo alla prova indiretta secondo la nota equazione casus = non culpa, ove l'assenza di colpa sarà fatta palese dalla prova positivi dell' adempimento degli oneri di manutenzione periodica.>>.

Conseguentemente, in parziale accoglimento della domanda, condanna il proprietario dell'immobile al risarcimento, in favore del conduttore, del danno patrimoniale da questi sofferto a causa dei vizi dell'immobile condotto in locazione, con condanna dello stesso al pagamento delle spese processuali.

(Paolo Accoti, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio" 1 giugno 2018)

■ Corte di cassazione - Sentenza 28 maggio 2018 n. 13345

Edilizia convenzionata, da restituire il prezzo di mercato

Chi ha comprato un alloggio di edilizia residenziale convenzionata a prezzo di mercato ha diritto alla restituzione della differenza tra quanto versato e quanto invece dovuto in base ai vincoli stabiliti dalla convenzione originaria di assegnazione del diritto di superficie. Lo ha stabilito la Corte di cassazione, con la sentenza 13345/2018, confermando sul punto un precedente indirizzo (n. 18135/2015 e 28949/2017), ed accogliendo con rinvio il ricorso degli acquirenti.

Al contrario, secondo il Tribunale di Savona e la Corte di Appello di Genova «l'obbligo di contenimento dei prezzi di immobili costruiti sulla base di concessione edilizia rilasciata con contributo ridotto, gravava soltanto sul costruttore titolare della concessione ma non anche sull'acquirente dell'immobile che intendesse, a sua volta, rivenderlo». Una lettura bocciata dalla Cassazione secondo cui invece «il vincolo del prezzo massimo di cessione di immobili realizzati nell'ambito dell'edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 non spiega efficacia limitata al primo trasferimento, o in ordine a quello intervenuto tra il costruttore ed il primo avente causa, ma segue l'immobile, a titolo di onere reale, in tutti i successivi passaggi di proprietà».

Vi è dunque, spiega la Corte, una differenza tra le convenzioni cc.dd. "P.E.E.P." (di cui all'art. 35 della legge n. 865/1971) e la c.d. "legge Bucalossi" (artt. 7 e 8, L. n. 19/1977, oggi inseriti nell'art. 18 del Dpr n. 380/2001), solo per quest'ultima infatti sarebbe possibile affermare che unico destinatario di obblighi e divieti è il costruttore/concessionario. Così non è invece per le convenzioni P.E.E.P., «ove la norma non indirizza gli obblighi al solo costruttore, bensì erga omnes». Da ciò ne consegue che nei P.E.E.P. «i prezzi imposti sono vincolanti per tutti gli aventi causa, a prescindere dal decorso del tempo».

A meno che, prosegue la decisione, come previsto dal Dl n. 70/2011 (che ha introdotto il comma 49 bis nell'art. 31 della legge 448/1998), «il vincolo del prezzo massimo di cessione sia

stato rimosso, a richiesta del proprietario dell'alloggio, trascorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento, mediante una apposita convenzione stipulata con il Comune, da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione, contestualmente al versamento di un corrispettivo determinato dal Comune medesimo secondo i parametri indicati nella legge».

Si tratta di una soluzione, prosegue la Corte, «in sintonia con la stessa ratio della legge». Il permanere del vincolo di prezzo, infatti, «evita che le agevolazioni concesse si trasformino in uno strumento di speculazione non solo in relazione alla prima vendita, ma anche con riguardo a quelle successive». In definitiva, dunque, «la clausola sul prezzo convenuta dalle parti, esorbitante i limiti di legge, costituisce una pattuizione nulla; tuttavia, trattandosi di una nullità parziale, il contratto deve essere eterointegrato (ex art. 1339 c.c.) con il prezzo imposto dalla legge».

Per cui, nel caso specifico la sentenza impugnata va cassata perché ha stabilito che «gli originari assegnatari dell'alloggio fossero facultizzati ad alienarlo a prezzo di mercato ancorché i loro aventi causa non potessero farlo sino alla scadenza del 30° anno dal momento della stipula della convenzione (intervenuta nel luglio 1985)».

In definitiva, i giudici della II Sezione civile hanno affermato che «il vincolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi costruiti, ex art. 35 della legge n. 865 del 1971, sulla base di convenzioni per la cessione di aree in diritto di superficie, ovvero per la cessione del diritto di proprietà se stipulate, quest'ultime, precedentemente all'entrata in vigore della l. n. 179 del 1992, qualora non sia intervenuta la convenzione di rimozione, ex art. 31, comma 49-bis, della l. n. 448 del 1998, segue il bene, a titolo di onere reale, in tutti i successivi passaggi di proprietà, attesa la "ratio legis" di garantire la casa ai meno abbienti ed impedire operazioni speculative di rivendita». «In tal caso, pertanto - conclude il principio di diritto -, la clausola negoziale contenente un prezzo difforme da quello vincolato è affetta da nullità parziale e sostituita di diritto, ex artt. 1419, comma 2, e 1339 c.c., con altra contemplante il prezzo massimo determinato in forza della originaria convenzione di cessione».

(Francesco Machina Grifeo, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Diritto", 29 maggio 2018)

■ Corte di Appello di Genova - Sentenza 21 marzo 2018, n. 383

Le regole per accorgersi che nel contratto d'affitto c'è un vizio del consenso

Regole precise per la sussistenza dell'errore essenziale come vizio del consenso di un contratto di locazione. Due, le verifiche: accertare che la parte presumibilmente caduta in errore abbia firmato per "effetto" di una distorta rappresentazione delle realtà e che l'altro contraente, usando la normale diligenza, avrebbe potuto rendersi conto dell'altrui errore. Lo sottolinea la Corte di appello di Genova, con sentenza n. 383 del 21 marzo 2018 (relatore Dott.ssa Cinzia Casanova).

Al centro della lite, lo sfratto per morosità intimato dalle proprietarie di un immobile alla S.a.s. che lo conduceva ad uso commerciale. Insoluti, tre canoni. Ma la società si oppone: il contratto di locazione, scrive, andava annullato perché il consenso prestato al momento della sottoscrizione era viziato da errore essenziale. Il locale, infatti, mancava di una specifica qualità concordata tra le parti. Difesa respinta dal primo Giudice che emetteva ordinanza di rilascio con condanna al pagamento dei mensili insoluti, detratto il deposito cauzionale.

La S.a.s., però, propone appello. Non era stato adeguatamente considerato, annota, l'errore che aveva viziato il consenso prestato. L'accordo, infatti, prevedeva che il conduttore avrebbe dovuto farsi carico dell'adeguamento del locale alle sue esigenze, oltre che dell'ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative. Circostanza che evidenziava, in maniera più che palese, l'assenza nell'immobile, fin dall'origine della presa in conduzione, dei requisiti necessari per l'esercizio dell'attività che vi si voleva svolgere.

Tuttavia, marca la società – se è vero che era consapevole di dover eseguire modesti interventi

di adeguamento tesi ad ottenere le relative autorizzazioni amministrative – non poteva, invece, sapere, al momento della sottoscrizione del contratto, di doversi occupare anche del mutamento di destinazione d'uso del locale, prima adibito a bar. Particolare non da sottovalutare e, comunque, ben noto alla controparte. E la necessità di dar corso alla modifica della destinazione d'uso avrebbe comportato il pagamento di oneri molto gravosi, tanto da determinare il raddoppio del canone di locazione, al di fuori delle condizioni pattuite e con violazione del sinallagma contrattuale. Non si trattava, allora, insiste la S.a.s., di un mero errore sul prezzo ma di un errore su una qualità essenziale del contratto che, pertanto, andava risolto.

Ma la Corte d'appello non concorda e boccia l'impugnazione formulata. Circa la sussistenza dell'errore essenziale che avrebbe teoricamente inficiato il contratto – spiegano i giudici di secondo grado – occorre puntualizzare come il locale in questione non era, in via assoluta, inidoneo ad ospitare l'attività commerciale che la società intendeva esercitarvi ma necessitava soltanto di un cambio di destinazione d'uso. E sul punto, va ricordato l'insegnamento costante della giurisprudenza per la quale per stabilire se sussista un errore essenziale è necessario, in primo luogo, accertare «se il contraente che assume di essere caduto in errore si sia indotto alla stipula in base ad una distorta rappresentazione delle realtà» e, di seguito, appurare se «l'altro contraente con l'uso della normale diligenza, avrebbe potuto rendersi conto dell'altrui errore» (Cassazione, 16240/2011).

Ebbene, nella vicenda, non poteva non considerarsi che, stando al tenore dell'accordo, la società fosse senz'altro al corrente della preesistenza nel locale di un esercizio commerciale di uso incompatibile con quello cui essa l'avrebbe adibito. E da soggetto particolarmente qualificato quale era – giacché ditta operante proprio nel settore immobiliare – doveva escludersi che potesse essere stata indotta a concludere il contratto in base ad una distorta rappresentazione delle realtà. Non poteva, difatti, non esserle nota la necessità di un cambio di destinazione e la conseguente corresponsione degli oneri di urbanizzazione. L'errore che si deduceva, allora, poteva configurarsi, semmai, come una banale ed erronea valutazione della convenienza economica dell'affare, inidonea ad incidere sulle caratteristiche del bene.

Non solo. E' anche pacifico che, stipulato un contratto di locazione di un immobile destinato ad un determinato uso, grava sul conduttore l'onere di verificare che le sue caratteristiche siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per svolgervi l'attività ripromessa ed ottenere le necessarie autorizzazioni amministrative (Cassazione, 8303/2008). Tanto rilevato, il Collegio genovese respinge l'appello confermando, sostanzialmente, il primo impianto di giudizio.

(Selene Pascasi, Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 23 maggio 2018)

■ Tribunale di Roma - Sentenza 16 marzo 2018, n. 5848

Dallo sfratto al «rito locatizio», come può cambiare il processo in corso

Con l'opposizione dell'intimato, il procedimento di convalida di sfratto muta, automaticamente, in un nuovo rapporto processuale basato sull'ordinaria domanda di accertamento e condanna (o risoluzione e condanna) da ritenersi implicitamente proposta dal locatore che prosegue nel realizzare la sua pretesa.

Sarà essenziale, quindi, affrontare le questioni su cui la stessa si basa: risoluzione del contratto di locazione per inadempimento, condanna alla restituzione del bene e condanna al pagamento dei canoni insoluti. Lo sottolinea il Tribunale di Roma, con sentenza n. 5848 del 16 marzo 2018. Apre la causa, l'atto con cui una S.r.l. chiede la convalida dello sfratto nei confronti di un'associazione culturale che, da diversi mesi, non versava i canoni di locazione, accumulando un debito di circa 11 mila euro.

Emesso l'ordine di rilascio dell'immobile, il rito diviene locatizio e – sancita la risoluzione del contratto per inadempimento – viene emessa condanna a restituire il bene e regolarizzare i mensili. Del resto, la creditrice aveva assolto all'onere probatorio allegando il contratto quale

titolo fondante la propria pretesa e il diritto all'incasso. Ciò, considerato che, se l'altrui inadempimento si può semplicemente addurre, sarà la controparte a dover dimostrare l'esattezza e la completezza dell'adempimento, ossia il fatto estintivo dell'avversa richiesta. Criterio di riparto della prova applicabile anche qualora venga sollevata eccezione d'inadempimento (Cassazione, 826/2015).

Ebbene, sul punto, l'associazione opponeva una circostanza precisa: il bene presentava vizi tali da pregiudicarne il godimento, tanto che, subiti un allagamento e delle infiltrazioni di acqua, si erano resi necessari lavori per un esborso di 16 mila euro, da compensare sui canoni reclamati. Tuttavia, marca il Tribunale memore dell'insegnamento della Cassazione, una tale eccezione può pesare sulla condanna al pagamento dei mensili ma non anche sulla risoluzione del contratto, non potendo il conduttore astenersi dal versare il canone o limarlo arbitrariamente, neppure di fronte ad una «riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, quand'anche tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore».

Condotte legittime, si legge in sentenza, solo se «venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti». Ma il totale inutilizzo, nella vicenda, non era stato mai rilevato.

La sospensione della controprestazione, poi, si dirà corretta solo se conforme a lealtà e buona fede (Cassazione, 13887/2011). Da accogliersi, quindi, la domanda di risoluzione del contratto con condanna alla restituzione del bene per grave inadempimento della locatrice. Gravità – riscontrabile nella fattispecie per via dell'ammontare dovuto – che, per i contratti di locazione di immobili ad uso non abitativo potrà valere ad orientarsi secondo il canone che, per gli abitativi, funge da criterio legale di predeterminazione (art. 5 l. 392/1978). Decisione imposta, per il Tribunale, sia dalla conversione del rito in locatizio conseguente all'opposizione promossa, che dal rigetto dell'eccezione di compensazione con le somme spese per gli interventi straordinari sopportati dall'associazione.

D'altronde, l'acclarata necessità di eseguire riparazioni urgenti e la conoscenza della circostanza da parte del locatore – rimasto inerte per un tempo ragionevole – equivalgono all'avviso cui il conduttore è tenuto se opti per provvedere direttamente alle riparazioni. Rimborso ottenibile, sia chiaro, producendo carteggi che attestino tutti i costi sostenuti, pena restituzione parziale degli importi se, come accaduto nella lite risolta dal giudice romano, si depositino fatture per un totale inferiore alle somme dedotte in compensazione. Ben si spiega, allora, la decisione di disporre il pagamento dei canoni insoluti ma non per la capienza iniziale. **(Selene Pascasi, Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 24 maggio 2018)**

■ Corte di Cassazione - Sentenza 14 maggio 2018, n. 11659

Immobile viziato da irregolarità urbanistica. Non sempre la vendita è nulla

In tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita, può essere pronunciata sentenza di trasferimento coattivo ex art. 2932 cod. civ. nel caso in cui l'immobile abbia un vizio di regolarità urbanistica non oltrepassante la soglia della parziale difformità rispetto alla concessione.

A stabilirlo è la Corte di cassazione con sentenza n. 11659 del 14 maggio 2018, secondo la quale è possibile, con riguardo ad immobili oggetto del condono, il trasferimento nella fase di sanatoria in corso.

// caso. I coniugi, promissari acquirenti, agiva nei confronti di una s.r.l. e della banca per ottenere, previo frazionamento del mutuo, il trasferimento coattivo ex art 2932 c.c. di un con box esterno annesso. Lamentavano altri inadempimenti contrattuali alle promesse di vendita. La società convenuta svolgeva domanda riconvenzionale per inadempimento. Dopo il rigetto in primo grado, la Corte di appello accoglieva la domanda subordinata degli appellanti e

dichiarava risolto il preliminare, condannando la società convenuta al risarcimento dei danni. Secondo i giudici territoriali, non era possibile disporre il trasferimento in quanto l'immobile presentava una parziale difformità rispetto alla concessione edilizia, che rendeva il contratto nullo ex art. 1418, comma 1, c.c..

Da qui il ricorso della coppia, che ritiene che la parziale difformità riscontrata non è di ostacolo al trasferimento dell'immobile, potendo tale trasferimento essere impedito solo dalla costruzione in totale conformità della concessione.

La Suprema Corte, in accoglimento del ricorso, ha cassato con rinvio la sentenza impugnata.

Secondo gli Ermellini, la Corte di appello si è orientata sulla base di un'applicazione particolarmente rigorista della normativa urbanistica, che ravvisa ex art. 1418 c. 1 c.c. una nullità contrattuale in ogni caso in cui vi sia violazione di norma imperativa.

Tale inquadramento sottovaluta, tuttavia, che quella norma pone la sanzione di nullità per contrarietà a norme imperative, salvo il caso in cui la legge disponga diversamente. La regola della nullità come sanzione va quindi affiancata, e dal punto di vista logico preceduta, dalla verifica della esistenza di norme che consentono alla fattispecie di sfuggire alla norma imperativa apparentemente applicabile.

Ora, in tema di vendita di immobili, il sovrapporsi della legislazione speciale introdotta a partire dal 1985 impone di tener conto in primo luogo di un orientamento giurisprudenziale che è alquanto prudente nell'uso dello strumento della incommerciabilità del bene quale riflesso della nullità negoziale di immobile irregolare urbanisticamente. E' stato, in particolare, affermato che, in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita, ai sensi dell'art. 40, L. n. 47/1985, può essere pronunciata sentenza di trasferimento coattivo ex art. 2932 c.c. nel caso in cui l'immobile abbia un vizio di regolarità urbanistica non oltrepassante la soglia della parziale difformità rispetto alla concessione.

E' stata, inoltre, introdotta la distinzione tra ipotesi di abuso primario, relativo a beni immobili edificati o resi abitabili in assenza di concessione e alienati in modo autonomo rispetto all'immobile principale di cui in ipotesi facevano parte, e abuso secondario, caratterizzato dalla circostanza che solo una parte di unità immobiliare già esistente abbia subito modifica o mutamento di destinazione d'uso.

La distinzione – osserva la cassazione – è stata costantemente propugnata negli studi del Consiglio del Notariato e dalla dottrina in genere, attenta a impedire che le spinte all'uso dello strumento civilistico della nullità quale indiretta forma di controllo amministrativo sulla regolarità urbanistica degli immobili giungesse a paralizzare di fatto la circolazione di gran parte del patrimonio immobiliare italiano, risalente nel tempo e sovente affetto da difformità trascurabili rispetto al permesso edilizio.

In tal senso si spiega il corale dissenso che i commentatori hanno manifestato rispetto alle tesi di particolare severità, che hanno predicato la nullità di ogni transazione di immobile contenente irregolarità urbanistica.

Proprio la normativa in materia di condoni edilizi costituisce una delle ipotesi di disposizioni di legge che limitano la nullità ex art. 1418 c. 1 quale effetto di qualsivoglia irregolarità urbanistica. In particolare, è opinione comune che, anche dopo il movimento normativo indotto dal c.d. terzo condono, e dalle modifiche di cui alla L. n. 191/2004, sia possibile con riguardo ad immobili oggetto del condono il trasferimento nella fase di sanatoria in corso.

La sentenza impugnata non ha verificato questa possibilità, ma la ha esclusa, prescindendo da ogni verifica sulla condonabilità in concreto delle opere ritenute abusive (relative al sottotetto inglobato nell'abitazione regolarmente assentita).

(Giuseppe Donato Nuzzo | Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24", 21 maggio 2018)

■ Tribunale di Ferrara – Sezione civile - Sentenza 17 novembre 2017 n. 1054

Locazioni abitative, esigenze transitorie da dimostrare allegando la relativa documentazione

In tema di locazione, le parti hanno la possibilità di stipulare un valido ed efficace contratto locatizio ad uso transitorio, purché siano rispettate le modalità e i presupposti fissati dal decreto interministeriale del 30 dicembre 2002, attuativo della legge 431/1998 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo). Occorre a tal fine che l'esigenza transitoria del conduttore o del locatore sia specificamente individuata nel contratto, al quale deve essere altresì allegata documentazione idonea a comprovare la stessa. In caso contrario, la fattispecie negoziale deve essere automaticamente ricondotta alla tipologia legale, con riconoscimento della durata quadriennale del rapporto di locazione. Questo è quanto emerge dalla sentenza 1054/2017 del Tribunale di Ferrara.

La vicenda - La controversia prende le mosse dalla domanda, presentata dal curatore fallimentare di una srl, diretta ad ottenere la risoluzione del contratto di locazione di un bene immobile stipulato per uso abitativo e transitorio. Il fallimento della società locatrice chiedeva la risoluzione per scadenza del termine del contratto, la cui durata era fissata in soli 12 mesi, in deroga ai limiti temporali previsti per le locazioni abitative dall' articolo 2 della legge 431/1998, o in subordine la risoluzione per inadempimento per il mancato pagamento dei canoni; mentre il conduttore, dopo aver rifiutato di lasciare l'immobile, non si costituiva in giudizio.

La decisione - Il Tribunale accoglie la domanda del locatore relativa alla risoluzione per inadempimento, ma rigetta sul punto la possibilità di ritenere risolto il contratto locatizio per scadenza del termine, in quanto questo era stato fissato dalle parti impropriamente senza alcuna motivazione, in totale disarmonia con quanto previsto dalla legge in tema di locazioni ad uso transitorio. Ebbene, sul punto il giudice ricorda che l'articolo 5 della citata legge 431/1998 disciplina espressamente la tipologia dei contratti di locazione di natura transitoria, facendo richiamo, per le condizioni e le modalità di stipula dei predetti contratti, ad un decreto interministeriale, ovvero il decreto del 30 dicembre 2002, il cui articolo 2 stabilisce che «i contratti di locazione di natura transitoria devono prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore - da provare quest'ultima con apposita documentazione da allegare al contratto - i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto».

In sostanza, per giustificare la deroga ai limiti legali, è necessario che l'esigenza transitoria, del conduttore o del locatore, «sia specificamente individuata nel contratto, al quale deve essere allegata documentazione idonea a comprovare la stessa, e che i contraenti, prima della scadenza del termine contrattuale, ne confermino, con lettera raccomandata, la persistenza». Nel caso di specie, difettano in toto le condizioni formali e sostanziali necessarie per ricondurre il contratto di locazione alla fattispecie prevista dal combinato disposto delle legge 431/1998 e dal decreto del 30 dicembre 2002, con la conseguenza che il termine fissato dalle parti deve ritenersi nullo, ciò comportando la riconduzione della fattispecie negoziale alla tipologia legale con riconoscimento della durata quadriennale del rapporto di locazione.

(Andrea Alberto Moramarco, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Diritto”, 17 maggio 2018)

■ Tribunale di Genova – Sentenza 15 marzo 2018, n. 774

No alla servitù di parcheggio costituita con contratto, manca il requisito dell'utilità

Il Tribunale di Genova, con la sentenza n. 774 del 15 marzo 2018, ha dichiarato nullo il rogito d'acquisto, nella parte in cui costituita una servitù di parcheggio a carico di posti auto scoperti esistenti sull'area acquistata dall'attore in base a vendita fatta in sede di espropriazione forzata ed in favore degli immobili di proprietà dei convenuti.

Il Giudice ligure ha aderito alla tesi (prevalente in giurisprudenza) secondo cui “nel nostro ordinamento non trova cittadinanza l’istituto della servitù di parcheggio”.

Ciò – si legge nella sentenza – in quanto “il parcheggio difetta del requisito tipico che contraddistingue il diritto di servitù, ovverosia la realitas, cioè l’inerenza dell’utilità, per la quale si costituisce il peso sul fondo servente, rispetto al fondo dominante. Nel caso della (impropriamente detta) servitù di parcheggio, infatti, la comodità insita nella facoltà di parcheggiare l’auto va ad esclusivo vantaggio, non già del fondo preteso dominante, quanto piuttosto del proprietario del medesimo”.

Nel caso di specie, l’atto di costituzione di servitù impugnato, difettando dei requisiti della realitas e, comunque, comportando l’impossibilità per il proprietario del fondo servente un qualsiasi utilizzo del bene, esula dal contenuto tipico del diritto di servitù e, pertanto, non è idoneo alla costituzione di alcun diritto reale di servitù volontaria sui fondi, tale da poter essere opposto a terzi estranei ovvero agli aventi causa dei beni” (...) Tale atto può al più integrare un contratto con effetti meramente obbligatori tra gli originari contraenti”.

La decisione si pone in aperto contrasto con una recente sentenza della Cassazione (la n. 16698 del 6 luglio 2017), che aveva invece aperto alla configurabilità in astratto della cd. “servitù di parcheggio”.

Una sentenza che il Tribunale di Genova ha considerato “isolata” e che, comunque, per l’esistenza in concreto la servitù, richiede “la dimostrazione dell’esistenza di un forte legame strumentale tra i fondi, il quale si deve risolvere nella oggettiva e concreta destinazione del fondo gravato ad incrementare l’utilizzazione del fondo dominante”.

Nel caso in esame – osserva il Tribunale – “i fondi che si pretendono gravati dalla servitù di parcheggio sono due posti auto a fronte di ben ventiquattro fondi (immobili abitativi) dominanti; dall’atto istitutivo della servitù (...) risulta altresì che ai proprietari degli immobili spetti il diritto di posteggiare in base ad un sorteggio che vien fatto di anno in anno tra gli aventi diritto secondo le modalità indicate nel regolamento condominiale; nonché risulta l’attribuzione del diritto di posteggiare anche all’allora comproprietario dei posti auto, con le medesime modalità di turnazione ed esonero dalle spese per l’utilizzo. Una tale situazione di fatto ...è sicuramente incompatibile con il richiesto requisito di stretta strumentalità. In un caso quale quello per cui è causa, ove il diritto di posteggiare può essere esercitato solo da alcuni dei proprietari degli immobili costituenti fondi dominanti ed in base ad un sorteggio annuale dall’esito del tutto aleatorio, è evidente che l’utilità di posteggiare l’auto non è suscettibile di incrementare l’utilizzazione contestuale di tutti i fondi che si assumono dominanti”.

Al contrario, “la previsione di un simile diritto va a tutto vantaggio personale dei contraenti, o meglio di quei contraenti che risultino all’esito del sorteggio anno per anno, configurando pertanto un diritto personale di carattere obbligatorio”.

Difetta inoltre, l’ulteriore requisito prescritto dalla Suprema Corte nella menzionata pronuncia: quello della residua utilizzabilità del fondo servente da parte del proprietario dello stesso. “Se si configurasse il diritto di servitù di parcheggio sui fondi acquistati (...) il diritto di proprietà dell’odierno attore risulterebbe irrimediabilmente svuotato di contenuto, essendogliene invero inibito qualsivoglia utilizzo. Il proprietario, infatti, non potrebbe né utilizzare personalmente i parcheggi né concederli in locazione a terzi, salvo escludere totalmente i convenuti dalla facoltà di utilizzarli a loro volta”.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole 24ORE – Estratto da “Tecnici24”, 11 maggio 2018)

■ Corte di Cassazione – Ordinanza 9 marzo 2018, n. 5843**Affitti, la risoluzione deve essere registrata**

Registrare in ritardo la risoluzione del contratto di locazione può avere conseguenze pesanti a livello fiscale. L'ha sperimentato a proprie spese un contribuente che è stato condannato a pagare l'imposta di registro dalla Ctp di Milano (sentenza 1467/3/2018, presidente Locatelli, relatore Chiametti), anche per le mensilità in cui l'immobile era stato riconsegnato dall'inquilino.

Il caso riguarda un contratto di locazione tra una persona fisica e una società (formula «6+6»), registrato il 28 maggio 2008. Nel corso del rapporto si verificano quattro "passaggi" fondamentali:

-il 28 ottobre 2010 l'inquilino comunica al locatore la disdetta «a mezzo missiva», come si legge nella pronuncia, sfruttando la facoltà di recesso anticipato;

-il 31 marzo 2011 l'inquilino libera l'immobile;

-il 21 febbraio 2013 il locatore versa l'imposta di registro per la risoluzione anticipata con modello F23 (predecessore dell'F24 Elide attualmente in uso);

-il 29 novembre 2013 le Entrate notificano al locatore un avviso di liquidazione con cui chiedono il pagamento dell'imposta di registro per l'annualità 2011.

Il contribuente fa ricorso, sostenendo che il contratto si era già risolto con la disdetta e il rilascio e che, quindi, dal 28 maggio 2011 non era iniziata alcuna nuova annualità contrattuale.

Il giudice, però, dà ragione al Fisco, condannando tra l'altro il ricorrente a pagare le spese di lite. In realtà, le ragioni alla base della decisione sono puramente procedurali, ma la sentenza contiene anche un interessante obiter dictum sulla questione di merito. Vediamoli entrambi.

Sotto il profilo procedurale, il ricorso viene ritenuto inammissibile, perché il contribuente non ha impugnato l'avviso di liquidazione dell'imposta di registro, ma solamente la cartella esattoriale che ne è conseguita. Senonché, la cartella può essere impugnata solo per vizi propri. Mentre la mancata contestazione dell'avviso di liquidazione lo rende irretrattabile, come insegna la Cassazione (17617/2016). Rispetto al merito della vicenda, la Commissione milanese considera irrilevante –agli occhi del Fisco – il fatto che il contratto di locazione si sia risolto tramite lo scambio di una missiva, anche se «debitamente firmato tra locatore e locatario», in quanto privo «di data certa».

La sentenza non precisa se nel caso specifico si sia trattato di una lettera comune o di una raccomandata con avviso di ricevimento. La mancanza di data certa, tuttavia, fa propendere per la prima ipotesi, da cui deriva che la tardiva registrazione dello scioglimento anticipato diventa il momento determinante a partire dal quale la cessazione acquista efficacia nei confronti del Fisco (anche ai fini reddituali). È vero, infatti, che laddove «si sia verificata una qualsiasi causa di risoluzione del contratto, ivi comprese quelle di inadempimento in presenza di clausola risolutiva espressa e di dichiarazione di avvalersi della clausola (articolo 1456 del Codice civile), o di risoluzione a seguito di diffida ad adempiere (articolo 1454)» il riferimento al reddito locativo non è più adeguato e si torna alla rendita catastale (Corte costituzionale, sentenza 362/2000). Ma la prova di tale risoluzione va fornita dal contribuente, il quale non può pretendere di essere creduto "sulla parola", tanto più che il processo tributario è, essenzialmente, un procedimento documentale.

(Cristiano Dell'Oste e Giorgio Gavelli, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 28 maggio 2018)

Approfondimenti

VENDITA
IMMOBILI E
ABITABILITA'

Il certificato di abitabilità nei contratti di vendita di immobili

Rosario Di Legami, Il Sole 24ORE – Estratto da “Ventiquattrore Avvocato”, Edizione del 11 maggio 2018 - n. 4 - p. 21-32

LA QUESTIONE

Qual è il procedimento di rilascio del certificato di abitabilità? Quali sono le conseguenze nell'ipotesi di vendita di un immobile in assenza di tale certificato? Qual è la posizione giurisprudenziale più recente?

Premessa

Il certificato di abitabilità è il provvedimento amministrativo rilasciato dal Comune nel cui territorio è ubicato l'immobile, al fine di dichiarare la sicurezza, l'igiene, la salubrità e il risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati (secondo l'art. 24, comma I del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001, «(...) condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, (...) nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata»).

Occorre sottolineare che la disciplina inerente il rilascio del certificato di abitabilità è stata oggetto di diverse modifiche normative, che ne hanno mutato sia la natura sia l'ambito di applicazione.

Superamento della distinzione tra agibilità e abitabilità

Sembra opportuno immediatamente evidenziare che il legislatore ha abbandonato la tradizionale distinzione tra abitabilità e agibilità, che atteneva alla natura degli edifici per cui veniva richiesto il relativo provvedimento amministrativo.

Più precisamente, mentre il certificato di abitabilità riguardava di regola le case a uso di civile abitazione, quello di agibilità era richiesto per tutte le altre costruzioni destinate a uso non abitativo o residenziale, e quindi uffici, esercizi pubblici e commerciali.

Per l'effetto veniva ritenuto, sulla base della storica necessità di garantire una maggior salubrità nell'ipotesi di uso abitativo, che vi fosse un rapporto di continenza tra i due provvedimenti, sicché l'abitabilità veniva indicata come concetto più ampio nonché comprendente l'agibilità.

In realtà, in ossequio a una condivisibile tendenza alla semplificazione amministrativa, il legislatore ha unificato i due concetti, cristallizzando una unicità concettuale già sostanzialmente esistente, atteso che abitabilità e agibilità si distinguevano solo semanticamente, visto che l'ordinamento prevedeva, ai sensi dell'art. 221 del T.U. di Sanità e

dell' art. 4 del D.P.R. n. 425/1994, un identico procedimento per il rilascio dell'idoneità abitativa di qualunque unità immobiliare, a prescindere dalla sua destinazione.

Tale unicità si evince in primo luogo dai lavori preparatori al D.P.R. n. 380/2001 i quali hanno sancito che «per quanto riguarda l'agibilità degli edifici, si è, preliminarmente, operato per ridurre a unità i termini di agibilità-abitabilità fonte di ambiguità, in quanto promiscuamente impiegati dal Legislatore (...) provvedendosi pertanto ad eliminare il duplice riferimento terminologico attualmente presente nella legislazione di settore».

Inoltre gli artt. 24 (più volte modificato), 25 (fino all'abrogazione ad opera dell'art. 3 del D.Lgs. 25.11.2016, n. 222) e 26 (modificato dall'art. 3, D.Lgs. 25.11.2016, n. 222) del citato D.P.R. disciplinano il procedimento del solo certificato di agibilità, con ciò riconducendo a unico procedimento il rilascio sia dell'agibilità sia dell'abitabilità. Conseguentemente, il certificato di agibilità è attualmente utilizzato come termine omnicomprensivo, riferibile sia al vecchio certificato di abitabilità (che valeva per le costruzioni destinate ad abitazione), sia al vecchio certificato di agibilità (che valeva per le unità immobiliari diverse dalle abitazioni).

Il procedimento di rilascio del certificato di agibilità

Il procedimento di rilascio del certificato di agibilità è disciplinato dall'art. 24 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, denominato "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e meglio conosciuto come "Testo unico Edilizia". La finalità è chiaramente esplicitata al comma I, il quale recita che «La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata».

In particolare, ai sensi dell'art. 24 (modificato dapprima dall'art. 30, D.L. 21.06.2013, n. 69, così come modificato dall'allegato alla legge di conversione, L. 09.08.2013, n. 98, in seguito dall'art. 17, D.L. 12.09.2014, n. 133, convertito in legge dalla L. 11.11.2014, n. 164, e poi sostituito dall'art. 3, D.Lgs. 25.11.2016, n. 222), comma II, ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, ovvero il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, oppure i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

L'omessa presentazione della segnalazione certificata, nei casi summenzionati, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

La segnalazione certificata deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

L'utilizzo delle costruzioni (di cui ai commi 2 e 4) può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione sopra elencata. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

Agibilità e contratto di vendita

Le più numerose e dibattute questioni in merito alla tematica del certificato di agibilità attengono alla sua incidenza nell'ambito del contratto di vendita, e in particolare alla patologica situazione di alienazione di immobile in assenza del suddetto certificato, ad esempio nell'ipotesi in cui l'immobile non sia stato ancora definito; ovvero in cui la costruzione sia stata ultimata ma per essa non è stato ancora avviato o concluso l'iter per il rilascio del certificato; o infine quando per l'immobile originariamente agibile la P.A. abbia emesso un provvedimento di inagibilità ex art. 26 del Testo Unico.

Al riguardo, e anche in relazione ai rimedi concessi dall'ordinamento giuridico, è opportuno distinguere a seconda che l'acquirente ne fosse o meno a conoscenza.

Conoscenza da parte dell'acquirente dell'assenza del certificato di agibilità

Si è aperto un ampio e non pacifico dibattito in merito alla questione se la consapevolezza del compratore sull'assenza del certificato di abitabilità debba interpretarsi quale acquiescenza a uno stato di fatto che viene implicitamente accettato, elidendo in tal modo qualsiasi ipotesi di inadempimento, ovvero se quella conoscenza non escluda comunque l'obbligo del venditore di dotare il bene della licenza di agibilità (e/o abitabilità), senza la quale esso non acquisterebbe la normale attitudine a realizzare la sua funzione economico-sociale.

Una prima opzione ermeneutica ha valorizzato l'elemento soggettivo pattizio, ravvisando l'essenza del contratto nell'accordo delle parti quale attuazione esclusiva della volontà dei contraenti. In virtù di tale principio, è stato affermato che la conoscenza da parte dell'acquirente dello stato di inagibilità dell'immobile, nonché il reciproco accordo di trasferire l'immobile privo di tale documentazione, porterebbe a escludere l'applicabilità sia della disciplina sull'eccezione di inadempimento che, ex art. 1460 c.c., l'acquirente potrebbe eccepire al venditore sia a fortiori del rimedio risolutorio.

Altro filone interpretativo, in realtà maggioritario, ha invece ritenuto che la mera conoscenza e consapevolezza da parte del compratore dell'assenza della abitabilità al momento della stipulazione del contratto di compravendita immobiliare non vale a escludere l'inadempimento del venditore. A sostegno di tale assunto, si sostiene che nella vendita di immobili il certificato di abitabilità è un elemento che caratterizza l'immobile in relazione alla sua capacità di assolvere alla propria determinata funzione economico-sociale e, quindi, di soddisfare i concreti bisogni che hanno indotto l'acquirente a effettuare l'acquisto, con la conseguenza che solo un'espressa rinuncia da parte dello stesso al requisito dell'agibilità, con la manifestazione di

volontà di esonerare comunque il venditore del relativo obbligo, è idoneo a escludere l'inadempimento dell'alienante.

Ignoranza dell'acquirente dell'assenza del certificato di agibilità

Tale fattispecie è quella che per evidenti motivi ha suscitato le più disparate ipotesi ricostruttive nonché le più diverse interpretazioni, essendo comunque oramai pacifico nella maggioritaria interpretazione che la mancanza del certificato di agibilità non influisce sotto alcun profilo sulla validità dell'atto posto in essere, ma ha solo dei riflessi sulla responsabilità contrattuale della parte inadempiente.

Applicabilità del rimedio ex art. 1489 c.c.

Una prima tesi (ex multis Cass. civ., Sez. II, 28 febbraio 2007, n. 4786) ritiene di individuare nell'ipotesi di consegna del bene privo di certificato di agibilità la fattispecie regolata dall'art. 1489 c.c., ovvero l'acquisto di bene gravato da oneri, o da diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscono il godimento.

A sostegno di tale ricostruzione si è sottolineato che, data la sua ampiezza, l'art. 1489 c.c. consente di comprendere nel proprio ambito di operatività sia le limitazioni derivanti da provvedimenti amministrativi, aventi carattere particolare e dei quali il compratore non sia stato a conoscenza, sia quelle derivanti da norme generali e regolamentari che potevano essere rimosse mediante deroghe e autorizzazioni, quale appunto il certificato di agibilità, che l'acquirente non sapeva non essere state concesse.

Per l'effetto, in ipotesi di compravendita di costruzione realizzata in assenza o difformità dal certificato di agibilità, non è ravvisabile un vizio della cosa, non vertendosi in tema di anomalie strutturali del bene, ma trova applicazione l'art. 1489 c.c., in materia di oneri e diritti altrui gravanti sulla cosa medesima, con la conseguenza che il compratore ha diritto, oltre alla risoluzione del contratto o alla riduzione del prezzo ai sensi dell'art. 1480 c.c., anche al risarcimento del danno, fondato sulle norme generali degli artt. 1218 e 1223 c.c.

Specifica comunque la Suprema Corte che i superiori rimedi risolutori o risarcitori sono dovuti, sempre che l'assenza dell'agibilità non fosse stata dichiarata nel contratto, o non fosse conosciuta dal compratore al tempo dell'acquisto, e sempre che non sia venuto meno il potere repressivo della P.A.

In mancanza di tali condizioni, sempre secondo la giurisprudenza, non è possibile riconoscere all'acquirente la facoltà di chiedere la risoluzione o la riduzione del prezzo.

Possibilità di ricorrere all'ipotesi di aliud pro alio

Un'ulteriore opzione ermeneutica riconduce il suddetto inadempimento del venditore a un'ipotesi di aliud pro alio, per cui non fornendo il certificato di abitabilità l'alienante trasferirebbe un bene diverso da quello negoziato. È stato al riguardo sostenuto dalla giurisprudenza che il rilascio del certificato di abitabilità è un elemento che caratterizza l'immobile in relazione alla sua capacità di assolvere una determinata funzione economico-sociale e, quindi, di soddisfare i concreti bisogni che hanno indotto l'acquirente a effettuare l'acquisto, sicché la sua mancanza configura inadempimento del venditore per consegna di aliud pro alio qualora non emerga la volontà dell'acquirente di esonerare il venditore dal relativo obbligo.

Né è stato affermato osterebbe all'applicabilità della suesposta fattispecie la circostanza che per aversi aliud pro alio deve ricorrere l'assoluta diversità anche materiale tra res negoziata e reseffettivamente consegnata, atteso che occorre tener conto non della comparazione fisica del bene negoziato, bensì della funzione economica cui la res è destinata nel programma negoziale dell'acquirente.

Tale inquadramento normativo rende utilizzabile il generale rimedio previsto dall'art. 1453 c.c. e sottrae la tutela dell'acquirente dai brevi termini di prescrizione e decadenza previsti dalla disciplina dei vizi e della mancanza della qualità della cosa. Pertanto l'azione del compratore

resta esperibile entro il termine di prescrizione ordinaria e non è soggetta all'onere della denuncia.

In proposito ha osservato il Tribunale Perugia (Sezione II civile, Sentenza 14 settembre 2016, n. 2047) che in ambito di compravendita di beni immobili, ai fini della configurabilità di una vendita "aliud pro alio", è necessaria la difformità assoluta dell'immobile dal progetto autorizzato, cioè il difetto in astratto dei requisiti edilizio-urbanistici di commerciabilità, ovvero l'insussistenza delle condizioni per ottenere la conformità edilizio-urbanistica dell'immobile medesimo. In proposito, mentre nella vendita di immobile destinato ad abitazione, l'abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto, ciò non vale nella vendita di immobili destinati "ad uso diverso", laddove, esclusi i casi in cui un particolare requisito giuridico sia assunto come essenziale ai fini della concreta realizzazione della funzione economica del contratto, la destinazione "ad uso ufficio" implica, secondo il senso comune, che il bene alienato debba essere adibito ad un'attività che sia espressione dell'operare professionale del soggetto acquirente.

Applicabilità del rimedio ex art. 1477 c.c.

Una diversa ricostruzione ha ricondotto l'inadempimento del venditore alla violazione dell'obbligo di consegnare i documenti relativi alla cosa venduta di cui all'art. 1477 c.c. (Il comma III recita infatti: "Il venditore deve pure consegnare i titoli e i documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta").

Sotto questo profilo, si è distinto tra abitabilità dell'unità immobiliare in senso sostanziale attinente alle reali condizioni del bene e abitabilità legale, attestata dal materiale rilascio del certificato da parte della P.A.

In merito a tale ultimo requisito, parte della giurisprudenza ritiene assolto l'obbligo del venditore in ordine all'agibilità dell'edificio trasferito soltanto quando l'agibilità venga materialmente consegnata, ritenendo pertanto che sorga in capo al venditore un'autonoma obbligazione di consegnare il titolo abilitativo.

Sul tema, la Corte d'Appello di Campobasso (Sentenza 15 marzo 2016, n. 57) ha osservato che, nell'ambito della compravendita di immobili ad uso abitativo, anche se l'art. 1477, comma III c.c. pone in capo al venditore l'obbligo di consegnare all'acquirente i documenti relativi all'uso della cosa venduta, tra i quali rientra il certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile destinato ad abitazione, è pur vero che nessuna norma contempla l'obbligo del preventivo rilascio di detto certificato perché si possa alienare un immobile destinato ad essere abitato. Il trasferimento di una casa priva di licenza di abitabilità/agibilità, infatti, non presenta, di per sé, oggetto illecito, ma, tutt'al più, potrebbe, in astratto, essere a posteriori risolvibile per mancanza di una qualità essenziale del bene, ex art. 1497 c.c., tale da far ravvisare l'ipotesi di consegna di aliud pro alio, soltanto, però, nell'ipotesi in cui l'immobile versi in una situazione di grave ed insanabile violazione urbanistica, tale da escludere che le Autorità competenti possano mai rilasciarne la certificazione di abitabilità.

Rapporto tra agibilità e risoluzione

Di grande interesse è altresì la tematica se l'ottenimento del certificato di agibilità successivo al giudizio di risoluzione incide comunque in modo dirimente sull'equilibrio delle reciproche prestazioni delle parti, comportando l'inidoneità del contratto a realizzare la propria funzione economico-sociale.

In realtà, il presente dibattito riguarda la più ampia questione del significato da attribuire all'ultimo comma dell'art.1453 c.c., in virtù del quale dalla data della domanda di risoluzione, l'inadempiente non può più adempiere alla propria prestazione.

Aderendo al filone giurisprudenziale più restrittivo e più aderente al dettato letterale normativo, anche nell'ipotesi in cui il venditore ottenga il certificato di agibilità dopo la domanda di risoluzione, tale circostanza è ininfluenza e non incide sulla pronuncia di scioglimento del vincolo negoziale.

In realtà, l'orientamento prevalente ritiene che l'inadempimento dell'alienante, anche successivo alla domanda di risoluzione, comunque non si sottrae a una verifica dell'importanza e gravità dell'inadempimento in relazione alle concrete esigenze del compratore di utilizzazione diretta o indiretta dell'immobile.

Conseguentemente, aderendo a tale interpretazione, il rilascio del certificato di abitabilità dopo la proposizione della domanda di risoluzione del contratto sul fondamento della sua mancata consegna all'acquirente assume rilevanza nel giudizio di risoluzione, giacché costituisce una circostanza che, essendo significativa dell'insussistenza di un impedimento assoluto al suo rilascio, e documentando la conformità dell'immobile alle norme igienico-sanitarie e urbanistiche, deve essere esaminata dal giudice nella valutazione della gravità dell'inadempimento ex art.1455 c.c., avuto riguardo all'interesse dei contraenti all'esatta e tempestiva prestazione e all'incidenza determinante di esso nell'equilibrio delle prestazioni.

Da ultimo la Suprema Corte di legittimità (Corte di Cassazione, Sezione II civile, Ordinanza 5 dicembre 2017, n. 29090) ha chiarito che sulla parte alienante di un bene immobile, destinato ad abitazione, ricade l'obbligo di dotare il bene della licenza di abitabilità, senza la quale lo stesso non acquista la normale attitudine a realizzare la sua funzione economico-sociale. Pertanto la mancata consegna della stessa implica un inadempimento che, nonostante non sia tale da dare necessariamente luogo alla risoluzione del contratto, può comunque essere fonte di un danno risarcibile, configurabile anche nella sola circostanza di aver ricevuto un bene che presenta difetti di commerciabilità.

Certificato di agibilità e contratto di locazione

Per quanto attiene alla locazione dell'immobile privo del certificato di agibilità, la giurisprudenza ha riscontrato la presenza d'un vizio che, diminuendo in modo apprezzabile l'idoneità della cosa locata all'uso, potrebbe giustificare la risoluzione del contratto o la riduzione del canone ai sensi dell'art. 1578 c.c.

La Suprema Corte ha al riguardo più volte stabilito che il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso dei beni immobili non è di ostacolo alla valida costituzione di un rapporto locatizio, sempre che vi sia stata, da parte del conduttore, concreta utilizzazione del bene secondo la destinazione d'uso convenuta. Conseguentemente, il carattere abusivo dell'immobile locato ovvero la mancanza di certificazione di abitabilità non importa nullità del contratto locatizio, non incidendo i detti vizi sulla liceità dell'oggetto del contratto ex art. 1346 c.c. (che riguarda la prestazione) o della causa del contratto ex art. 1343 c.c. (che attiene al contrasto con l'ordine pubblico). Per l'effetto, il conduttore avrà comunque l'obbligo di pagare il canone anche con riferimento all'immobile privo dell'agibilità.

Alla luce di quanto sopra esposto quindi, il locatore di un immobile è responsabile nei confronti del conduttore per il mancato rilascio della licenza di abitabilità solo se, in conseguenza del mancato rilascio, il conduttore non abbia potuto godere in concreto della cosa locata. Si evidenzia che la rappresentata impostazione è diffusa anche tra la giurisprudenza di merito (ex multis Tribunale Palermo, Sezione II civile, Sentenza 19 febbraio 2016, n. 1053). In particolare, laddove dal contratto regolativo del rapporto tra le parti non risulti l'assunzione di uno specifico obbligo del locatore di consegnare il certificato di agibilità alla parte conduttrice né, quest'ultima, fornisca prova del pregiudizio patito nell'esercizio dell'attività commerciale, cui l'immobile era destinato contrattualmente, a causa della carenza della suddetta documentazione, non può ritenersi legittima la sospensione totale o l'autoriduzione del canone attuata dal conduttore. Per quanto invece riguarda la possibilità di risolvere il contratto, sempre la giurisprudenza di merito (Tribunale Aosta, civile, Sentenza 12 maggio 2016, n. 130), ha chiarito che la mancanza di autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità, sotto il profilo edilizio, del bene locato, e, in particolare, la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale, costituisce inadempimento del locatore che giustifica la risoluzione del contratto ex art. 1578 c.c. Fa tuttavia eccezione

l'ipotesi in cui il conduttore sia a conoscenza della situazione e l'abbia consapevolmente accettata.

Considerazioni conclusive

La non univocità degli orientamenti dottrinari e giurisprudenziali sulle problematiche sottese alla questione in esame impongono alcune valutazioni.

In primo luogo, il Testo Unico dell'edilizia ha semplificato il procedimento amministrativo di rilascio della agibilità, prevedendo espressamente il silenzio-assenso ed estendendo l'area dei soggetti legittimati alla relativa domanda.

In merito al rapporto tra contratto di vendita e agibilità, di regola la giurisprudenza ha escluso la nullità del contratto in assenza del certificato ex art. 24 del D.Lgs. n. 380/2001, ma ha riconosciuto in capo all'acquirente il rimedio risolutorio e di risarcimento danni atteso che l'agibilità è un requisito necessario per il concreto godimento del bene.

Più in dettaglio, la consegna del certificato di abitabilità dell'immobile pattuito contrattualmente, integra un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell'art. 1477 c.c., rappresentando un requisito essenziale del bene venduto, ed incidendo sulla possibilità di adibire lo stesso all'uso previsto.

Nell'ambito della vendita di beni immobili destinati ad uso abitativo, la licenza di abitabilità rappresenta un elemento che contraddistingue il bene in relazione alla sua capacità di assolvere la funzione economico-sociale negoziata, e, pertanto, di appagare il bisogno che ha indotto l'acquirente a firmare il contratto.

Secondo l'orientamento giurisprudenziale più accreditato consegue che, l'omessa consegna del certificato di abitabilità rappresenta un inadempimento che, benché non sia tale da dare inevitabilmente luogo a risoluzione del contratto, può in ogni caso essere fonte di un danno risarcibile.

LA SELEZIONE GIURISPRUDENZIALE

AGIBILITÀ E COMPRAVENDITA

Tribunale di Aosta civ., 17 gennaio 2018, n. 14

La consegna del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto del contratto, ove questo sia un appartamento da adibire ad abitazione, pur non costituendo di per sé condizione di validità della compravendita, integra un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell'art. 1477 c.c., in quanto rappresenta un requisito essenziale della res venduta, incidendo sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto. Nella vendita di immobili destinati ad abitazione, la licenza di abitabilità è, dunque, un elemento che caratterizza il bene in relazione alla sua capacità di assolvere la determinata funzione economico-sociale negoziata, e, quindi, di soddisfare i concreti bisogni che hanno indotto il compratore ad effettuare l'acquisto. La mancata consegna del certificato di abitabilità implica, pertanto, un inadempimento che, sebbene non sia tale da dare necessariamente luogo a risoluzione del contratto, può comunque essere fonte di un danno risarcibile, configurabile anche nel solo fatto di aver ricevuto un bene che presenta problemi di commerciabilità, essendo al riguardo irrilevante la concreta utilizzazione ad uso abitativo da parte dei precedenti proprietari.

Cassazione Civ., Sez. II, Ordinanza 5 dicembre 2017, n. 29090

Il venditore di un bene immobile, destinato ad abitazione, ha l'obbligo di dotare tale bene della licenza di abitabilità, senza la quale esso non acquista la normale attitudine a realizzare la sua funzione economico-sociale; la mancata consegna della medesima implica un inadempimento che, sebbene non sia tale da dare necessariamente luogo a risoluzione del contratto, può comunque essere fonte di un danno risarcibile configurabile anche nel solo fatto di aver ricevuto un bene che presenta problemi di commerciabilità.

DESTINAZIONE D'USO

T.A.R. Lazio - Latina, Sez. I, 9 ottobre 2017, n. 503

La destinazione d'uso di un immobile è determinata dal titolo edilizio e non dal certificato di abitabilità che non può modificare il primo; ne deriva che la destinazione d'uso residenziale non può essere desunta dal mero rilascio del certificato di abitabilità.

Tribunale di Trieste civ., 10 ottobre 2017, n. 653

Il venditore di un immobile destinato ad abitazione è tenuto a consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità, senza il quale l'immobile è incommerciabile. La violazione di tale obbligo può legittimare sia la domanda di risoluzione del contratto, sia quella di risarcimento del danno, sia l'eccezione di inadempimento. Altresì, tale violazione non è sanata dalla mera circostanza che il venditore, al momento della stipula, avesse già presentato una domanda di condono per sanare l'irregolarità amministrativa dell'immobile. La mancata consegna della licenza di abitabilità impone un'indagine tendente ad accertare la causa effettiva di tale situazione, atteso che il mancato rilascio può dipendere da molteplici cause, quali la necessità di interventi edilizi oppure l'esistenza di meri impedimenti o ritardi burocratici che non attengono all'oggettiva attitudine del bene ad assolvere la sua funzione economico sociale. Ad ogni modo, l'assenza del certificato di abitabilità risulta sufficiente per accertare l'inadempimento o la diversità della res, ponendo a carico del venditore l'onere della prova contraria (non fornita nella fattispecie, ove, pertanto, data l'assenza del certificato de quo, si accoglieva la domanda di risoluzione del contratto di vendita oggetto di causa).

REATI EDILIZI

Tribunale di Frosinone pen., 16 ottobre 2017, n. 1220

In ordine ai reati edilizi ed ai fini prescrizionali, può considerarsi "ultimato" solo l'edificio concretamente funzionale che possieda tutti i requisiti di agibilità od abitabilità. Di talché, il suo utilizzo effettivo, ancorché accompagnato dall'attivazione delle utenze e dalla presenza di persone al suo interno, non è sufficiente per ritenere sussistente l'ultimazione dell'immobile abusivamente realizzato, coincidente generalmente con la conclusione dei lavori di rifinitura interni ed esterni. (Nella fattispecie era emerso solo che l'imputata abitava nell'immobile in questione, ma nulla era stato provato sulla conclusione dei lavori, in particolare della scala. In mancanza di tale prova, gravante sull'imputata, l'opera non poteva che ritenersi non ultimata e la tesi sull'avvenuta prescrizione non era condivisibile).

TRASFERIMENTO COATTIVO

Cassazione Civ., Sez. II, 28 novembre 2017, n. 28626

Non può essere pronunciata sentenza di trasferimento coattivo ex articolo 2932 del c.c. non solo qualora l'immobile sia stato costruito senza licenza o concessione edilizia, ma anche quando l'immobile sia caratterizzato da totale difformità della concessione e manchi la sanatoria. Nel caso in cui, invece, l'immobile, munito di regolare concessione e di permesso di abitabilità, non annullati né revocati, abbia un vizio di regolarità urbanistica non oltrepassante la soglia della parziale difformità rispetto alla concessione, non sussiste alcuna preclusione all'emanazione della sentenza costitutiva, perché il corrispondente negozio di trasferimento non sarebbe nullo ed è, pertanto, illegittimo il rifiuto del promittente venditore di dare corso alla stipulazione del definitivo, sollecitata dal promissario acquirente.

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE E CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

Cassazione civ., Sez. II, 30 gennaio 2017, n. 2294

Il venditore di un immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità senza il quale l'appartamento è incommerciabile. La violazione non è sanata dalla mera circostanza che il venditore al momento della stipula abbia già presentato una domanda di condono per sanare l'irregolarità.

ALIUD PRO ALIO

Tribunale Perugia civ., Sez. II, 14 settembre 2016, n. 2047

In tema di compravendita di beni immobili, ai fini della configurabilità di una vendita "aliud pro alio", è necessaria la difformità assoluta dell'immobile dal progetto autorizzato, cioè il difetto in astratto dei requisiti edilizio-urbanistici di commerciabilità, ovvero l'insussistenza delle

condizioni per ottenere la conformità edilizio-urbanistica dell'immobile medesimo. In proposito, mentre nella vendita di immobile destinato ad abitazione, l'abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto, ciò non vale nella vendita di immobili destinati "ad uso diverso", laddove, esclusi i casi in cui un particolare requisito giuridico sia assunto come essenziale ai fini della concreta realizzazione della funzione economica del contratto, la destinazione "ad uso ufficio" implica, secondo il senso comune, che il bene alienato debba essere adibito ad un'attività che sia espressione dell'operare professionale del soggetto acquirente.

Corte d'Appello Campobasso civ., 15 marzo 2016, n. 57

In tema di compravendita di immobili ad uso abitativo, anche se l'art. 1477, comma 3 c.c. pone in capo al venditore l'obbligo di consegnare all'acquirente i documenti relativi all'uso della cosa venduta, tra i quali rientra il certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile destinato ad abitazione, è pur vero che nessuna norma contempla l'obbligo del preventivo rilascio di detto certificato perché si possa alienare un immobile destinato ad essere abitato. Il trasferimento di una casa priva di licenza di abitabilità/agibilità, infatti, non presenta, di per sé, oggetto illecito, ma, tutt'al più, potrebbe, in astratto, essere a posteriori risolubile per mancanza di una qualità essenziale del bene, ex art. 1497 c.c., tale da far ravvisare l'ipotesi di consegna di aliud pro alio, soltanto, però, nell'ipotesi in cui l'immobile versi in una situazione di grave ed insanabile violazione urbanistica, tale da escludere che le Autorità competenti possano mai rilasciarne la certificazione di abitabilità.

Tribunale Roma civ., Sez. X, 25 maggio 2015, n. 11486

Il certificato (o licenza) di abitabilità, rilasciato dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 425 del 1994, assolve ad una duplice funzione, ovvero quella di attestare l'idoneità dell'immobile ad essere adibito ad uso abitativo, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi di stabilità, sicurezza ed igiene degli edifici, nonché quella di garantire l'idoneità dell'immobile ad assolvere una determinata funzione economico sociale e, quindi, a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto. Orbene, l'eventuale mancanza di detto certificato incide negativamente sul godimento e sulla commerciabilità del bene anche qualora lo stesso sia stato costruito in conformità alle norme igienico-sanitarie, urbanistiche ed alle prescrizioni dettate dalla concessione ad edificare. Nell'ipotesi di assenza del certificato, o perché non ancora ottenuto o perché non potrà mai essere rilasciato, non si configura comunque la nullità della vendita per impossibilità giuridica dell'oggetto del contratto, bensì semplicemente un inadempimento del venditore (consegna aliud pro alio) in conseguenza del quale il compratore può chiedere il risarcimento del danno, domanda svincolata dai termini di decadenza di cui all'art. 1495 c.c.. All'uopo, si osserva come il venditore di un immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità, senza il quale l'immobile stesso è incommerciabile. La violazione di tale obbligo può legittimare sia la domanda di risoluzione del contratto, sia quella di risarcimento del danno, sia l'eccezione di inadempimento e non è sanata dalla mera circostanza che il venditore, al momento della stipula aveva già presentato una domanda di condono per sanare l'irregolarità amministrativa dell'immobile, né dal fatto che il mancato rilascio della licenza sia correlato ad inerzia incolpevole della Pubblica Amministrazione. Tutto ciò detto, nella fattispecie, l'omesso rilascio di detto certificato determinava l'accoglimento della domanda attorea di risarcimento dei danni subiti.

Tribunale Firenze civ., Sez. III, 2 ottobre 2014, n. 2895

Il mancato rilascio, da parte del soggetto titolare del permesso di costruire o del soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o dei loro successori o aventi causa, del certificato di agibilità di un immobile ad uso abitativo ex art. 24 del Decreto del Presidente della Repubblica del 5 giugno 2001 n. 380 integra una domanda di esatto adempimento e non anche un vizio del bene. Ne consegue che la stessa è sottratta ai ristretti termini di decadenza e prescrizione di cui all'art. 1495 del codice civile attenendo alla fattispecie dell'aliud pro alio con applicazione o della disciplina dell'esatto adempimento ovvero di risoluzione del contratto per inadempimento ai sensi degli artt. 1453 e seguenti del codice civile.

RISOLUZIONE DELLA COMPRAVENDITA PER AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE **Tribunale Palermo civ., Sez. III, 12 ottobre 2016, n. 1855**

Qualora le parti contrattuali abbiano condizionato l'efficacia (o la risoluzione) di un contratto al verificarsi di un evento senza precisarne il termine entro il quale questo può utilmente avverarsi, può essere ottenuta la dichiarazione giudiziale di inefficacia del contratto stesso per il mancato avveramento della condizione sospensiva (o per l'avveramento della condizione risolutiva). In siffatta ipotesi non occorre che il giudice fissi un termine allorché quest'ultimo ritenga essere trascorso un lasso di tempo congruo entro cui l'evento previsto dalle parti si sarebbe dovuto verificare. (Nella fattispecie le parti avevano condizionato il pagamento del prezzo sancito per l'acquisto di tre ruderi alla concessione del contributo statale previsto per la riedificazione nelle zone terremotate, condizionando poi la stipula dell'atto pubblico alla definizione dell'opera edile ed al rilascio dell'abitabilità. Alcun progetto relativo alla riedificazione aveva però avuto approvazione, sicché la condizione cui le parti avevano sottoposto l'efficacia del contratto non si era verificata per causa non imputabile alle stesse, entro un termine che, essendo trascorsi più di tredici anni, si riteneva decisamente congruo alla pronuncia di inefficacia del contratto di compravendita oggetto di contestazione).

LOCAZIONE E MANCANZA DI AUTORIZZAZIONE CHE NE CONDIZIONANO **L'ABITABILITA'**

Cassazione civ., Sez. III, 26 luglio 2016, n. 15377

Nella locazione di immobili per uso diverso da quello abitativo, convenzionalmente destinati ad una attività il cui esercizio richieda specifici titoli autorizzativi dipendenti anche dalla situazione edilizia del bene (abitabilità dello stesso e sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale), l'inadempimento del locatore può configurarsi quando la mancanza di tali titoli dipenda da carenze intrinseche o da caratteristiche proprie del bene locato, sì da impedire in radice il rilascio degli atti amministrativi necessari e, quindi, l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito, ovvero quando il locatore abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere i necessari titoli abilitativi, restando invece escluso allorché il conduttore abbia conosciuta e consapevolmente accettata l'assoluta impossibilità di ottenerli.

Tribunale Aosta civ., 12 maggio 2016, n. 130

La mancanza di autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità, sotto il profilo edilizio, del bene locato, e, in particolare, la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale, costituisce inadempimento del locatore che giustifica la risoluzione del contratto ex art. 1578 c.c. (nella specie nemmeno richiesta dal conduttore). Fa eccezione l'ipotesi in cui il conduttore sia a conoscenza della situazione e l'abbia consapevolmente accettata.

LA PRATICA

IL CASO CONCRETO

Cassazione civ., Sez. II, Ordinanza 5 dicembre 2017, n. 29090

Con sentenza resa nel 2009 il Tribunale dichiarava la risoluzione del contratto di compravendita datato 18/10/2005, avente ad oggetto un immobile, condannando la ditta a pagare, a titolo di restituzione del prezzo, ai due acquirenti, la somma pari ad euro 70.000,00 e l'importo di Euro 3.800,02 a titolo di risarcimento danni. Il Tribunale riteneva, innanzitutto, infondata l'eccezione di decadenza sollevata dalla convenuta, per avere occultato i vizi, dichiarando nel preliminare di vendita la conformità dell'immobile con eventuali condoni e con le vigenti leggi urbanistiche e la libertà da vizi, ben sapendo che ciò non corrispondeva al vero. Nel merito, affermava che l'intero immobile di cui faceva parte l'appartamento oggetto di causa era privo di certificato di abitabilità e che la relativa violazione non era sanata dalla semplice circostanza che il venditore al momento della stipula avesse già presentato una domanda di condono per sanare l'irregolarità amministrativa dell'immobile. Deduceva che, per gli effetti restitutori conseguenti alla pronuncia di risoluzione per inadempimento, il venditore era tenuto a restituire agli acquirenti le somme ricevute a titolo di prezzo, da quantificarsi, alla stregua dell'atto definitivo che aveva sostituito il preliminare, in Euro 70.000,00. Considerava anche provato quale danno l'esborso effettuato a favore del notaio per Euro 3.370,00, mentre riteneva totalmente privo di prova l'asserito danno alla salute. Avverso tale sentenza, veniva

proposto appello. Si costituivano ritualmente i due acquirenti, resistendo all'appello, di cui chiedevano il rigetto, proponendo inoltre appello incidentale al fine di ottenere l'accoglimento delle domande proposte nel primo grado di giudizio, oltre, ai sensi dell'articolo 345 c.p.c., il risarcimento dei danni conseguenti al rilascio da parte loro dell'immobile in esecuzione della sentenza gravata, senza aver ricevuto la restituzione del prezzo pagato, consistiti nelle spese di trasloco, nei canoni per la locazione di altra abitazione e negli oneri condominiali straordinari sostenuti per ottenere il certificato di abitabilità, ancora, peraltro, non rilasciato. La Corte d'Appello, con sentenza del 2013 aveva in parziale accoglimento dell'appello principale, rigettato la domanda di risoluzione contrattuale e, in parziale accoglimento di quello incidentale, condannato la ditta al pagamento, in favore dei due acquirenti, della somma di Euro 1.350,00, in base alle seguenti considerazioni:

1. anche a non voler inquadrare la fattispecie nell'ambito della vendita di aliud pro alio, sganciata come tale dai termini di decadenza e di prescrizione, la denuncia dei vizi non era necessaria quando, come nel caso di specie era avvenuto (avendo dapprima, in occasione del preliminare, espressamente dichiarato la conformità dell'immobile alla normativa urbanistica, benché consapevole del contrario, e poi, al momento della stipula del definitivo, taciuto il mancato rilascio del certificato di abitabilità), il venditore aveva occultato l'esistenza del vizio;

2. La mancanza del detto certificato, tuttavia, non era di per sé sufficiente per ottenere la risoluzione del contratto ed il risarcimento dei danni, in quanto non era configurabile l'ipotesi della vendita di aliud pro alio nel caso in cui, come era avvenuto nella fattispecie, fosse stato successivamente rilasciato (nella specie, dal Comune dietro presentazione di apposita istanza in data 29.10.2010);

3. ciò non escludeva, però, che la venditrice dovesse rimborsare agli acquirenti le spese da questi ultimi sostenute per ottenere il certificato. Laddove andava escluso qualsivoglia danno alla salute, in difetto di nesso di causalità tra il comportamento contrattuale della ditta e lo stress lamentato dai due acquirenti.

Per la cassazione della sentenza hanno proposto ricorso gli acquirenti, sulla base di due motivi. La ditta si è difesa con controricorso, proponendo, a sua volta, ricorso incidentale fondato su un unico motivo.

La soluzione resa dalla Cassazione

I giudici di legittimità respingono il ricorso, sia principale che incidentale. I ricorrenti principali, tra le doglianze, denunciano anche la violazione e/o falsa applicazione degli articoli 1453, 1477, 1489 e 1497 c.c. (con riferimento all'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3), per aver la corte territoriale escluso la risoluzione del contratto per inadempimento della venditrice, nonostante il certificato di agibilità dovesse sussistere ed essere consegnato all'acquirente di un immobile già al momento del perfezionamento della compravendita ed il suo mancato rilascio, rappresentando un requisito giuridico essenziale per il legittimo godimento del bene e per la sua commerciabilità, determinasse una responsabilità per l'alienazione di un aliud pro alio. Tuttavia il motivo viene ritenuto infondato poiché, in tema di compravendita immobiliare, l'omessa consegna al compratore del certificato di abitabilità non determina, in via automatica, la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del venditore, dovendo essere verificata in concreto l'importanza e la gravità dell'omissione in relazione al godimento e alla commerciabilità del bene. E la risoluzione non può essere pronunciata ove in corso di causa si accerti che l'immobile promesso in vendita presentava tutte le caratteristiche necessarie per l'uso suo proprio e che le difformità edilizie rispetto al progetto originario erano state sanate a seguito della presentazione della domanda di concessione in sanatoria, del pagamento di quanto dovuto e del formarsi del silenzio-assenso sulla relativa domanda (Sez. 2, Sentenze n. 13231 del 31/05/2010- e n. 7547/2017). I giudici di legittimità non negano rilievo al rilascio della certificazione in questione durante il giudizio relativo all'azione di risoluzione del contratto, promosso dal compratore, nonostante l'irrelevanza dell'adempimento successivo alla domanda di risoluzione stabilita dall'articolo 1453 c.c., comma III, in quanto si tratta di circostanza che evidenzia l'inesistenza originaria di impedimenti assoluti al rilascio della

certificazione e l'effettiva conformità dell'immobile alle norme urbanistiche (Sez. 2, Sentenza n. 3851 del 15/02/2008).

In tale prospettiva, in ipotesi di compravendita di una unità immobiliare per la quale, al momento della conclusione del contratto, non sia stato ancora rilasciato il certificato di abitabilità, il successivo rilascio di tale certificato esclude la possibilità stessa di configurare l'ipotesi di vendita di aliud pro alio e di ritenere l'originaria mancanza di per sè sola fonte di danni risarcibili (Sez. 2 Sentenza n. 6548 del 18/03/2010).

Dalle considerazioni che precedono, consegue che il venditore di un bene immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di dotare tale bene della licenza di abitabilità, senza la quale esso non acquista la normale attitudine a realizzare la sua funzione economico - sociale; la mancata consegna della medesima implica un inadempimento che, sebbene non sia tale da dare necessariamente luogo a risoluzione del contratto, può comunque essere fonte di un danno risarcibile configurabile anche nel solo fatto di aver ricevuto un bene che presenta problemi di commerciabilità (Cass. 20/4/2006 n. 9253; 3/7/2000 n. 8880; 19/7/1999 n. 7681). Nella fattispecie in esame, risulta ex actis e, comunque, non è contestato che in data 22.12.2010 il Comune aveva rilasciato il certificato di agibilità del bene immobile compravenduto, in tal guisa attestando di fatto che l'alloggio presentava tutte le caratteristiche necessarie per l'uso che gli era proprio.

Per quanto concerne la ricorrente incidentale, si doleva della violazione dell'articolo 2697 c.c. (con riferimento all'articolo 360 c.p.c., n. 3), per aver la corte locale riconosciuto agli acquirenti l'importo di Euro 1.350,00 a titolo di rimborso delle spese sostenute per ottenere il certificato di abitabilità, nonostante gli stessi non avessero dimostrato di aver sostenuto il relativo costo. Il motivo è stato dichiarato inammissibile in quanto, anche a voler in astratto prestare adesione alle tesi della ricorrente, non si sarebbe comunque al cospetto di una violazione del principio di ripartizione dell'onere probatorio disciplinato dall'articolo 2697 c.c., ma, semmai, di una non corretta valutazione del materiale probatorio, sia in quanto, in violazione del principio di specificità, la medesima ha ommesso di trascrivere i quattro bonifici per spese condominiali straordinarie che, secondo il suo assunto, non avrebbero niente a che vedere con le spese preordinate al rilascio del certificato di abitabilità. (...)

L'usucapione dei posti auto e dei parcheggi in condominio

Matteo Rezzonico, *Il Sole 24ORE* – Estratto da *“Consulente Immobiliare, Edizione del 15 maggio 2018, n. 1044 pag. 809-811*

L'usucapione da parte di un condomino del diritto di proprietà del posto auto/parcheggio condominiale, secondo la giurisprudenza, è ammissibile: in questo contributo vengono esaminate le condizioni e alcune pronunce in materia.

La questione dei posti auto e dei parcheggi in condominio è, da sempre, oggetto di interventi legislativi e fonte di contenziosi.

Si pensi al cosiddetto “vincolo di pertinenzialità”, di natura pubblicistica, introdotto dall'art. 41-sexies della legge 1150/1942 e successive reiterazioni e modifiche (legge 246/2005); alle leggi “speciali”, finalizzate a favorire la realizzazione di parcheggi e posti auto in condominio, recepite dal novellato art. 1120, comma 2, n. 2, cod. civ., che recita: «i condòmini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'art. 1136 [500 millesimi e la maggioranza degli intervenuti, n.d.A.], possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno a oggetto ... le opere ... per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio ...».

Senza contare poi le ulteriori questioni connesse all'uso dei parcheggi e dei posti auto condominiali: si pensi all'uso turnario dei posti auto/parcheggi condominiali, nel caso in cui siano insufficienti per tutti i condòmini; alla questione del cambio di destinazione d'uso dei cortili, non destinati a parcheggio (cfr., per tutti, il novellato art. 1117-ter cod. civ.).

Si pensi ulteriormente alla questione dell'usucapibilità del diritto di proprietà e del diritto d'uso dei posti auto/parcheggi e del diritto di servitù di transito e parcheggio su un fondo condominiale o di terzi (per taluni neanche configurabile).

L'assetto proprietario dei posti auto in condominio

In condominio, i posti auto/parcheggi possono essere, secondo quanto previsto dall'art. 1117 cod. civ. o negli atti di acquisto o nel regolamento condominiale contrattuale: di proprietà comune, di proprietà esclusiva o in uso esclusivo.

Nel primo caso - cioè quando sono di proprietà comune - i posti auto/parcheggi costituiscono a tutti gli effetti parti comuni, a norma dell'art. 1117, comma 2, n. 1, cod. civ., per destinazione o perché lo prevedono i titoli (contratto di compravendita, regolamento di condominio ecc.). I posti auto/parcheggi comuni possono essere utilizzati da tutti i condòmini indistintamente (o in modo turnario, ove siano insufficienti). Essi possono anche essere affittati ai condòmini o a terzi, a seguito di delibera assembleare.

Nel secondo e terzo caso – cioè quando sono di proprietà esclusiva o assegnati (da atti notarili e/o regolamenti) in uso esclusivo - essi vengono utilizzati direttamente dai proprietari o dai titolari del diritto di uso (o dai loro aventi causa).

Restano fermi, sia per il proprietario, sia, a maggior ragione, per il titolare del diritto di uso, i limiti nell'uso, di cui agli artt. 1102, 1120, comma 4, e 1122 cod. civ. e/o eventuali vincoli di natura pattizia contenuti negli atti di acquisto o nei regolamenti condominiali contrattuali.

L'usucapione del diritto di proprietà del posto auto/parcheggio condominiale

È noto che, per l'art. 1158 cod. civ., «la proprietà dei beni immobili ... si acquista(no) in virtù del possesso continuato per venti anni».

Il possesso per l'usucapione deve essere continuato/ininterrotto per 20 anni, pubblico, pacifico (cioè non violento o clandestino) e inequivoco (cioè espressione di un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale).

L'usucapione da parte di un condomino del diritto di proprietà del posto auto/parcheggio condominiale, secondo la giurisprudenza, è ammissibile.

Senonché, nell'ambito di un condominio o di una comunione, il solo possesso ininterrotto del posto auto/parcheggio da parte del condomino (che "compossiede" il bene come comproprietario) non è sufficiente all'acquisto del diritto di proprietà. In particolare, i principi generali in materia di usucapione devono necessariamente essere coordinati con la peculiarità della normativa condominiale, che consente l'uso e il compossesso delle parti comuni, purché non se ne alteri la naturale destinazione e non sia impedito agli altri condòmini di farne parimenti uso (art. 1102, comma 1, cod. civ.).

In tale contesto, assume rilievo il secondo comma dell'art. 1102 cod. civ., per il quale «il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso». In altri termini, per l'usucapione della proprietà comune, occorre qualcosa di più del possesso continuato per un ventennio, essendo necessario quello che, secondo taluni autori, è un'"interversione di fatto": cioè l'esclusione del compossesso degli altri condòmini.

E dunque, per usucapire un posto auto condominiale, a nostro giudizio, il condomino non può limitarsi a parcheggiare il proprio veicolo su di esso per oltre 20 anni, ma deve recingerlo con delle catenelle, installare dei sistemi anti-intrusione, trasformarlo in un box chiudendolo a chiave ecc. In questo caso, infatti, il diritto di comproprietà e il compossesso del singolo condomino si trasformano inequivocabilmente in possesso esclusivo e continuato, utile all'acquisto per usucapione.

Per gli stessi motivi, a nostro giudizio, potrebbe ritenersi usucapibile teoricamente anche il diritto reale d'uso di un'area destinata a parcheggio (artt. 1021, 1026 e 978 cod. civ.).

La posizione della giurisprudenza sull'acquisto del diritto di proprietà del posto auto condominiale per usucapione

La giurisprudenza ritiene ammissibile l'acquisto per usucapione del diritto di proprietà di un posto auto.

Si veda, in questo senso, per tutte, la pronuncia della Cassazione 22 gennaio 2004, n. 1004, che – in una causa avente a oggetto l'impugnazione di una delibera assembleare di assegnazione ai singoli condòmini di posti auto su un'area di proprietà comune – ha incidentalmente affermato che l'assegnazione crea i presupposti di fatto per l'acquisto della proprietà di quelle aree per usucapione.

Si legge nella sentenza della Cassazione n. 1004/2004 che «... l'attribuzione dell'uso delle aree in via esclusiva e nominativa crea i presupposti di fatto per l'acquisto della proprietà di quelle aree per usucapione, non occorrendo per il compossessore, qual è il condomino che usa animo domini la parte di cosa comune a lui assegnata in via esclusiva, alcuna intervensione possessionis, essendo sufficiente che egli escluda gli altri condòmini dal possesso di quell'area, il che automaticamente avviene con l'occupazione dell'area, a parcheggio della sola

autovettura di sua proprietà, impedendo agli altri condòmini di utilizzare allo stesso modo, con la propria auto, quell'area».

Nello stesso senso, ancorché al di fuori dall'ambito strettamente condominiale, Trib. di Genova, sent. 9 luglio 2015, n. 2237, che, a seguito di prova testimoniale, ha dichiarato l'intervenuto acquisto per usucapione in capo a singoli agenti di singoli posti auto siti su un'area di sedime, in un comune della Liguria, sul presupposto dell'uso pubblico, pacifico e ininterrotto, per oltre un ventennio. Nel caso esaminato dal Tribunale di Genova, l'agente aveva dimostrato il possesso del posto auto, «... curandone la manutenzione, tenendolo ordinato e utilizzandolo principalmente come parcheggio per auto o per altri mezzi, sin dall'acquisto del suo appartamento ...».

Non porta a una diversa conclusione la sentenza della Cassazione 13 gennaio 2017, n. 769, che ha negato a un condomino il chiesto acquisto per usucapione di uno spazio a parcheggio, per mancanza della prova dell'esistenza del possesso "pacifico" (art. 1163 cod. civ.).

Nella sent. n. 769/2017, il Supremo Collegio ha infatti puntualizzato che, relativamente al caso affrontato, i continui litigi tra i condòmini per l'utilizzo dei posti auto in comproprietà e l'uso indiscriminato degli stessi escludono il carattere pacifico della relazione tra uno dei condòmini e il parcheggio di cui si chiede l'acquisto della proprietà esclusiva per usucapione. Si legge nella sentenza n. 769/2017 della Cassazione: «... lo spazio sito nel garage condominiale era risultato utilizzato in modo indiscriminato dagli altri proprietari ... sarebbe rimasto privo di dimostrazione anche il possesso continuativo per vent'anni, atteso che i posti sarebbero stati utilizzati senza alcun ordine predeterminato e, per un certo periodo, anche a rotazione ...».

L'Esperto Risponde



Agevolazioni

■ IL SISMABONUS RICHIEDE L'ASSEVERAZIONE TECNICA

D. *Nel caso i lavori antisismici non comportino alcuna riduzione di classe del rischio sismico (detrazione del 50%), è comunque necessaria l'asseverazione del professionista incaricato, redatta secondo l'allegato B del Dm 28 febbraio 2017, n. 58? E sono necessarie, al termine dell'intervento, le relative attestazioni di conformità del direttore dei lavori e del collaudatore? In caso affermativo, vorrei sapere se l'asseverazione del tecnico incaricato debba limitarsi alla sola classificazione del rischio sismico dello stato di fatto della costruzione (visto che non si consegue alcun miglioramento di classe) e quali sono le relative modalità di presentazione.*

R. L' articolo 1, comma 2, lettera c, n. 2-3, e comma 3 della legge 232/2016 ha prorogato per cinque anni (2017-2021) la detrazione Irpef/Ires delle spese sostenute, fino a un ammontare di 96mila euro, per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva, situati nelle zone ad alta pericolosità sismica (zone 1, 2, 3 della massima sismica del territorio nazionale). In particolare, la percentuale di detrazione è pari al: 50% per gli interventi "antisismici" eseguiti sulle parti strutturali di qualsiasi edificio; 70% se l'intervento riduce il rischio sismico di una classe e 80% se l'intervento riduce il rischio sismico di due classi (75% e 85% per gli interventi su parti comuni condominiali).

In ogni caso, l'ammontare delle spese agevolate non può superare i 96mila euro per unità immobiliare. In merito, è stato emanato il decreto del ministero delle Infrastrutture n. 58 del 28 febbraio 2017, che definisce le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni e le modalità d'attestazione dell'efficacia degli interventi da parte dei professionisti abilitati. Quindi, anche in tal caso, sono necessarie l'asseverazione e le attestazioni di conformità del direttore dei lavori e del collaudatore, da presentare alle competenti autorità.

In alternativa, ma solo se si tratta di interventi eseguiti su edifici residenziali e relative pertinenze, è possibile optare per la detrazione del 50% per ristrutturazioni edilizie, che non richiede alcun adempimento se non il pagamento delle fatture con bonifico bancario o postale (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 3, lettera b, n. 1-4 della legge 27 dicembre 2017, n. 205, legge di Bilancio per il 2018; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it).

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 4 giugno 2018)

■ IMPIANTO DI IRRIGAZIONE: 36% MA NON «IN ECONOMIA»

D. *Ho acquistato un appartamento sul cui terrazzo devo installare un impianto di irrigazione e grossi vasi mobili del diametro di circa un metro, nei quali verranno inserite delle piante. Vorrei avere conferma che l'intervento indicato rientri nella definizione di «sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di*

irrigazione», così da fruire della detrazione del 36% sul costo di acquisto dei vasi e dell'impianto di irrigazione, nei limiti di spesa di 5mila euro.

R. La risposta è affermativa, ma a certe condizioni. Innanzitutto, l'intervento non dev'essere compiuto in economia: cioè non dev'essere eseguito da parte del proprietario stesso, acquistando i materiali e installando personalmente l'impianto di irrigazione. L'agenzia delle Entrate ha infatti chiarito che questa situazione è incompatibile con il concetto di «interventi straordinari di sistemazione a verde» citati dalla Relazione accompagnatoria alla legge 205/2017, di Bilancio 2018. Per quanto riguarda le piante in vaso, poi, la stessa Agenzia ha evidenziato che il loro acquisto può rientrare nel bonus verde solo se abbinato a interventi di sistemazione a verde "pesanti", che «si inseriscono in un intervento relativo all'intero giardino o area interessata, consistente nella sistemazione a verde ex novo o nel radicale rinnovamento dell'area esistente».

L'articolo 1, commi 12-15 della legge 205/2017 (legge di Bilancio 2018) prevede infatti, solo per l'anno 2018, una detrazione Irpef del 36% su un totale di spesa non superiore a 5mila euro per unità immobiliare, per interventi di: - sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze, recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi; - realizzazione di giardini pensili e coperture a verde purché si collochino nell'ambito di un intervento straordinario di sistemazione a verde dell'unità immobiliare residenziale.

Tra le spese che possono portarsi in detrazione sono incluse anche quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi. La detrazione (che può dunque arrivare a un massimo di 1.800 euro) è condizionata all'utilizzo di strumenti di pagamento tracciabili (bonifici, carte di credito e assegni) ed è ripartita in 10 quote annuali di pari importo a partire dall'anno in cui le spese sono sostenute.

Nel caso di specie, trattandosi di un nuovo impianto di irrigazione e della realizzazione ex novo del verde del terrazzo, l'intervento di sistemazione è sicuramente straordinario e non ordinario: in quanto tale, le spese sono agevolate.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 4 giugno 2018)



Condominio

■ CANCELLI A USO ESCLUSIVO: PAGANO SOLO I FRUITORI

D. *Nel mio condominio sono presenti due cancelli carrabili automatici, da revisionare per essere messi in sicurezza. Un cancello consente esclusivamente l'accesso ai garage di proprietà di tre dei sette condòmini, l'altro l'accesso esclusivo ai garage degli altri quattro. Un condòmino, proprietario di uno dei tre garage accessibili dal primo cancello, asserisce che tutti i condòmini devono concorrere alle spese di entrambi i cancelli, in quanto, pur non potendoli usare per il transito in auto, possono utilizzarli come passaggi pedonali (cosa che richiederebbe, però, il possesso di entrambi i telecomandi). Preciso che nel condominio è presente anche un cancello pedonale, usufruibile da tutti i condòmini. Qual è l'interpretazione corretta?*

R. Deve ritenersi legittimamente configurabile la fattispecie del condominio parziale - ex articolo 1123, comma 3, del Codice civile - tutte le volte in cui un bene risulti, per obiettive caratteristiche strutturali, destinato al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio. In tal senso, viene meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condòmini su quel bene. A tal proposito, Cassazione, con

sentenza 11195/2010, ha stabilito che «se il bene è destinato a servire non già la porzione in proprietà esclusiva di un solo condomino ma una parte del fabbricato riferibile a un numero limitato di condomini, trova applicazione l'articolo 1223, 3 comma codice civile, secondo cui le spese relative alla manutenzione di esse sono a carico del gruppo di condomini che ne ha tratto l'utilità».

Pertanto, qualora in merito alle spese di manutenzione dei due cancelli il regolamento di condominio non preveda una particolare ripartizione delle relative spese, sulla base di quanto appena esposto e considerato che (così come emergere dal quesito) il telecomando del primo cancello - che consente l'accesso ai proprietari dei tre garage, sia in dotazione solo agli stessi tre proprietari - si può ritenere che le spese per la "messa in sicurezza" dei cancelli dovranno essere sostenute dai rispettivi condomini che effettivamente ne traggono utilità.

(Paola Pontanari, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 4 giugno 2018)

■ SPESE A CARICO DEL SINGOLO SE SCRITTO NEL REGOLAMENTO

D. *Il nostro regolamento condominiale contrattuale, cita testualmente: «le spese postali e legali sostenute a qualunque titolo (convocazioni, informative, spedizione verbali, messa in mora, eccetera) per il condomino dovranno essere addebitate immediatamente all'interessato e vanno subito defalcate da ogni tipo di versamento effettuato».*

L'articolo «Rendiconto condominiale e principio di identità», pubblicato sul Sole 24 Ore del 4 maggio 2018, a firma di Francesco Schena, in sintesi dice che: «le spese postali sostenute per l'invio delle convocazioni assembleari o per la consegna dei verbali agli assenti rientrano nelle spese di gestione necessarie al funzionamento dei processi condominiali e sono da ripartirsi secondo i millesimi di proprietà (Cassazione, sentenze 3946/1994 e 24696/2008)». Ha sbagliato chi ha redatto il regolamento di condominio in quanto "ignorava" le due sentenze? In sintesi, siamo costretti ad "ubbidire" al regolamento, anche se sbagliato, o prevalgono le sentenze?

R. Chi ha redatto il regolamento "contrattuale" non ha sbagliato, in quanto è bene ricordare che il regolamento contrattuale è vincolante nei confronti di tutti i condòmini e può contenere, inoltre, dei patti limitativi che hanno diretta influenza sul diritto di proprietà delle porzioni esclusive dei condòmini e degli speciali vantaggi nell'uso delle parti comuni e speciali esoneri o diversa ripartizioni di spese a favore di uno o più partecipanti al condominio.

Fatta questa breve premessa, la Cassazione, con la sentenza 21965/2017, ha stabilito che «le spese legali e postali, per lettere e raccomandate, devono essere ripartite tra tutti i condòmini in base ai rispettivi millesimi di proprietà, ma è facoltà dell'assemblea stabilire un diverso criterio di ripartizione e addebitarle solo a carico del proprietario interessato alla spesa. In tale caso, però, la decisione deve essere presa all'unanimità (ndr: inserita in un regolamento contrattuale) e non basta la semplice maggioranza, neanche qualificata».

Pertanto, da quanto appena esposto, vista la natura contrattuale del regolamento di condominio, è pacifico ritenere che i relativi condomini saranno tenuti ad "ubbidire" alle relative norme regolamentari.

(Paola Pontanari, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 4 giugno 2018)

■ AMMINISTRATORE, GESTIONE DEL SINISTRO E COMPENSO

D. *L'assicurazione emette un bonifico intestato al condominio per il pagamento di un sinistro che ha colpito una parte privata. Posto che l'amministratore che ha gestito il sinistro ottiene una percentuale sull'importo incassato, egli vuole riconoscermi l'importo dedotte le sue competenze, riservandosi di emettere fattura a fine anno. Io desidero, invece, che mi sia*

riconosciuto l'intero importo concesso dall'assicurazione e che l'amministratore, per le proprie incombenze, senza attendere fine anno, emetta a mio nome una fattura che sarà da me immediatamente pagata. La mia richiesta è legittima?

R. La Cassazione, con la sentenza 3596/2003, ha precisato che «in tema di condominio, l'attività dell'amministratore deve ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve, pertanto, essere retribuita a parte». Pertanto in mancanza di una specifica delibera condominiale, non opera ai fini del riconoscimento di un compenso suppletivo, la presunta onerosità del mandato allorché è stabilito un compenso forfettario a favore dell'amministratore a monte. La Cassazione, con la sentenza 22313/2013 ha anche chiarito che «spetterà all'assemblea condominiale il compito generale di valutare successivamente l'attività ultronea resa dall'amministratore, quant'anche l'opportunità di conferire allo stesso un compenso extra».

Sotto tale aspetto, l'amministratore di condominio non può esigere neppure il rimborso di spese da lui anticipate, non potendo il relativo credito considerarsi liquido ed esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea (Cassazione civile, sentenza 14197/2011). Si ricordi anche che l'articolo 1129, comma 14, del Codice civile, ha cristallizzato il compenso dell'amministratore di condominio alla misura stabilitasi all'atto del conferimento dell'incarico. Ciò, ovviamente, non toglie che in sede di conferma e/o di conferimento di un nuovo incarico, con riferimento alle nuove e complesse incombenze fiscali, l'amministratore di condominio possa chiedere il riconoscimento di un "extra", ovvero domandare che lo svolgimento di tale attività venga esercitata da un professionista "esterno". Pertanto, per comprendere se l'amministratore possa ottenere una percentuale sull'importo liquidato dall'assicurazione a seguito del sinistro, occorre analizzare le varie voci di "compenso" indicate all'atto del conferimento incarico o, comunque, verificare che l'assemblea dei condomini abbia deliberato in merito.

(Paola Pontanari, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 4 giugno 2018)



Immobili: locazione e vendita

■ L'ACQUIRENTE PAGA LE SPESE SOLO FINO ALL'ANNO PRIMA

D. *Nel 2017 ho acquistato un appartamento all'asta e ho pagato le spese arretrate relative alle gestioni 2016 e 2017. Ho effettuato alcuni lavori di ristrutturazione e ho collegato la nuova caldaia a una canna fumaria già esistente, installata nel 2009.*

I condòmini durante l'ultima assemblea hanno deliberato di richiedermi il pagamento della quota millesimale di spesa sostenuta per l'installazione della canna fumaria che a suo tempo il vecchio proprietario non aveva pagato, intimandomi, in caso contrario, il distacco della caldaia. La richiesta è legittima oppure, in base all'articolo 63, comma 2, delle disposizioni attuative del Codice civile, non sono tenuto al pagamento poichè si tratta di una spesa relativa al 2009?

R. Nel caso del lettore, si applica l'articolo 63, comma 4, delle disposizioni di attuazione del Codice civile, secondo cui «chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente».

(Paola Pontanari, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Esperto risponde", 14 maggio 2018)

■ ATTO DI VENDITA Nullo CON DIFFORMITÀ CATASTALI

D. *Nel 2017 ho venduto una villetta. In allegato all'atto di vendita c'era la visura catastale corrispondente allo stato di fatto e, nell'atto, veniva citata la licenza di costruzione risalente al 1977. In seguito alla decisione dell'acquirente di fare alcuni lavori interni al piano mansardato, si è scoperto in Comune che la licenza di costruzione ha avuto, nel tempo, due varianti (l'ultima nel 1981) e il piano mansardato non corrisponde alla visura catastale. Per poter effettuare i lavori è necessario, in base alle norme edilizie attuali del Comune, una maggior altezza del tetto (che comporta parziale demolizione). L'atto di compravendita è nullo o con una Scia è possibile uniformare lo stato di fatto alla norma edilizia e alla visura catastale?*

R. A seguito delle novità introdotte con l'articolo 19, comma 14, del DI 78/2010, negli atti di compravendita, di regola il notaio inserisce una specifica dicitura con cui la parte venditrice dichiara che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto e che comunque non sussistono difformità tali da comportare l'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale, il tutto ferma restando la dovuta verifica degli atti e delle risultanze dei registri immobiliari. Le conseguenze per una dichiarazione falsa sono importanti e comportano anche la nullità dell'atto. Sul punto, tuttavia, va osservato che non tutte le difformità comportano la nullità dell'atto. Dalla circolare 2/2010 dell'agenzia del Territorio si deduce che vi sono alcune tipologie di variazioni che non possiedono rilevanza catastale e non provocano la modifica della planimetria catastale; tra di esse, ad esempio, va annoverato lo spostamento di porte o tramezzi che, pur modificando la superficie utile dei vani interessati, non varia il numero dei vani e la loro funzionalità.

(Maurizio Di Rocco, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Esperto risponde", 7 maggio 2018)