

newsletter di aggiornamento



Newsletter realizzata da 24 ORE Professionale in collaborazione con ASPPI



Newsletter
ASPPI - ottobre 2024 - n. 12



ASPPI

L'ANALISI

Un piano strutturale di bilancio poco rassicurante per il mondo della casa
a cura di Alfredo Zagatti, Presidente Nazionale ASPPI

3

AFFITTI

Cedolare secca: come cambiano le sanzioni dal 1° settembre 2024
a cura di Dott. Deborah Di Bella, Consulente ASPPI Bologna

5

AMMINISTRATORE

L'amministratore di condominio alle prese con le sfide della abitabilità del futuro prossimo
a cura di Antonio Romano e Fiorella Cima

7

PARTI COMUNI

Uso lecito e uso abusivo delle parti comuni condominiali
a cura di Avv. Andrea Gatto

9

COMODATO

La nuova normativa in tema di rilascio di immobili concessi in comodato
a cura di Avv. Maria Carmen Consolini

15

ASPPI LATINA

Latina: insediata ufficialmente la Consulta cittadina per la casa e il mercato immobiliare
a cura di Luigi Ferdinando Giannini

18

La tessera ASPPI 2025

20

24 ORE Professionale

BONUS EDILIZI

Casa, così il bonus 50% resta solo sulle abitazioni principali
a cura di Giuseppe Latour e Giovanni Parente

22

DECRETO SALVA CASA

Decreto "Salva casa": quelle ricadute poco scontate sui rapporti condominiali-Condominio
a cura di Antonio Scarpa

24

DECRETO SALVA CASA

Salva casa, la norma sopravvenuta si applica anche alle vicende pregresse
a cura di Filippo di Mauro e Guglielmo Saporito

27

PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Usucapione dei beni comuni condominiali: norme e punti chiave da conoscere
a cura di Fabrizio Stella

29

PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Senza fondo speciale è nulla la delibera condominiale che approva lavori straordinari ed innovazioni
a cura di Giuseppe Donato Nuzzo

32

LOCAZIONE

Il verbale di consegna di immobile: una garanzia tra le parti
a cura di Nicola Frivoli

35

IMPIANTI

Qualità dell'acqua, anche il perito chimico può svolgere le analisi che competerebbero a biologi o chimici
a cura di Giulio Benedetti

39

B&B

Bed and breakfast, non c'è attività d'impresa se l'apertura è saltuaria
a cura di Giovanni Parente

41

24ORE
PROFESSIONALE

ASPPI
ASSOCIAZIONE SIMBOLICA PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
NAZIONALE

Numero: OTTOBRE 2024
Chiuso in redazione
17 ottobre 2024



L'ANALISI

Un piano strutturale di bilancio poco rassicurante per il mondo della casa

a cura di Alfredo Zagatti, Presidente Nazionale ASPPI

Il Governo ha presentato al Parlamento (e successivamente presenterà alla UE) il piano strutturale di bilancio che rappresenta un nuovo strumento di programmazione delle politiche pubbliche con un orizzonte temporale di medio periodo (2025-2029). Si tratta di uno strumento importante, previsto dalle nuove regole europee che definisce obiettivi, linee di intervento, iniziative per i prossimi anni: va da sé che le Leggi di bilancio annuali dovranno essere predisposte nel solco definito dal documento, che rispecchia gli orientamenti del Governo e della sua maggioranza parlamentare.

Non è questa la sede per commentare il quadro macroeconomico lì rappresentato, né gli obiettivi di carattere generale che il Governo legittimamente prefigura e attorno ai quali ciascuno si formerà un'opinione.

È invece interessante valutare, per quanto ci riguarda, il peso che nel documento riveste la questione abitativa e più in generale il mondo della casa. Un peso del tutto marginale, e questo è di per sé preoccupante.

Ma quello che veramente inquieta è la povertà e genericità delle proposte che a queste questioni sono dedicate.

Cosa scrive il Governo?: "Al fine di ridurre la povertà abitativa, il Governo si impegna a realizzare politiche abitative e di supporto ai soggetti vulnerabili con interventi come il social housing e misure per la realizzazione di alloggi per lavoratori e gli studenti fuori-sede nell'ambito del Piano Casa Italia, che potrebbe fare leva su strumenti di garanzia di carattere finanzia-

rio. Ulteriori interventi riguarderanno le opere di urbanizzazione nei comuni medio-piccoli, la valorizzazione degli immobili demaniali per adibirli a finalità abitative e l'erogazione di incentivi orientati al reperimento dell'alloggio, in caso di nuovi assunti."

Nessuna obiezione a percorrere la strada del cosiddetto social housing (che per altro ha dato modestissimi risultati in questi anni), ma nessuno può illudersi che questo sia sufficiente in assenza di una strategia che preveda, fra l'altro, interventi tesi a sviluppare il mercato della locazione privata, in particolare quello che garantisce i canoni calmierati, e misure di sostegno al reddito come il fondo sociale (scomparso dall'orizzonte delle politiche governative). Che dire poi del patrimonio di edilizia pubblica non utilizzato perché bisognoso di manutenzioni?

La verità è che non si percepisce la serietà della situazione abitativa: la carenza di case per l'affitto; la difficoltà per le famiglie con redditi bassi e medi, le difficoltà dei piccoli proprietari immobiliari alle prese con una morosità diffusa.

Anche il tema del risparmio energetico e della riqualificazione del patrimonio immobiliare è affrontato in modo altrettanto sbrigativo: si richiamano, è vero gli impegni assunti in sede europea (Direttiva case green) ma ci si limita ad affermare che:

"In questa direzione, il Governo intende adottare una serie di nuove misure, che, senza produrre effetti sulla finanza pubblica, possono rimuovere barriere informative e amministrative e sostenere la decarbonizzazione innescando

meccanismi virtuosi per gli investimenti privati. Esse sono volte a: i) creare un mercato per i certificati bianchi per il settore residenziale civile per incentivare gli interventi più efficienti e ridurre il ruolo delle detrazioni fiscali; ii) rendere pubblico, accessibile e integrato con il catasto l'archivio 'Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica'; iii) facilitare interventi di risparmio energetico, mediante modifiche ai regolamenti condominiali."

In altri termini: non vogliamo impiegare risorse pubbliche su questo tema, riduciamo il ruolo delle detrazioni fiscali, affidiamoci ai privati utilizzando meccanismi ad hoc.

Ora, è del tutto ovvio che il maggior onere relativo alla riqualificazione immobiliare ricadrà sui

privati, ma questo non può portare al disimpegno dello Stato. La stessa Direttiva europea prevede un impegno massiccio di risorse pubbliche per incentivare gli investimenti privati soprattutto in direzione delle fasce più deboli e a medio e basso reddito. È evidente che il sistema delle detrazioni e dei bonus finora vigente andrà modificato e razionalizzato, ma questo non deve significare un abbandono del "fronte" da parte dello Stato che sarebbe del tutto incoerente rispetto agli obiettivi di produrre una significativa decarbonizzazione del patrimonio immobiliare.

Sul mondo della casa, oltre a queste due brevi citazioni altro non c'è nel piano strutturale di bilancio, e questo lo rende davvero poco rassicurante per tutti noi.

AFFITTI

Cedolare secca: come cambiano le sanzioni dal 1° settembre 2024

a cura di Dott. Deborah Di Bella, Consulente ASPPI Bologna

Il Decreto Sanzioni (D.Lgs. 87/2024), nell'ambito dell'attuazione della Riforma fiscale, prevede una generale riduzione delle sanzioni per alcune violazioni, comprese quelle in materia di cedolare secca.

La cedolare secca è un regime facoltativo che consiste nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali per gli immobili concessi in locazione. Per i contratti soggetti a questo regime, inoltre, non sono dovute l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione.

Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

Va anzitutto osservato che le nuove sanzioni saranno applicate alle violazioni commesse a partire dal 1° settembre 2024, mentre non si applicherà il principio del "favor rei"; ciò significa che le sanzioni per le violazioni commesse in data precedente alla data di entrata in vigore del nuovo meccanismo continueranno ad essere assoggettate alle precedenti sanzioni.

Una prima violazione che può verificarsi in materia di cedolare secca è quella della omessa indicazione nel modello di dichiarazione dei canoni. In questo caso, il comma 7 dell'art. 1 D.Lgs. 471/97, con riferimento alle violazioni effettuate fino al 31 agosto 2024, prevede l'applicazione della sanzione in misura raddoppiata.

Fino al 31 agosto la normativa prevedeva l'applicazione di una sanzione dal 120 al 240%

dell'ammontare delle imposte dovute, con un minimo di euro 250,00; pertanto, considerato che la norma prevede il raddoppio, l'omessa indicazione nel modello di dichiarazione di canoni da assoggettare a cedolare secca risulta punita con una sanzione dal 240 al 480%, con un minimo di 500 euro.

Per le violazioni commesse a partire dal 1° settembre 2024, l'art. 2 D.Lgs. 87/2024 prevede una sanzione del 120% dell'ammontare delle imposte dovute, con un minimo di euro 250; pertanto, ferma restando la previsione del comma 7 dell'articolo 1 del raddoppio della sanzione per l'omessa indicazione dei redditi da assoggettare a cedolare, la nuova sanzione sarà applicabile in misura pari al 240% con un minimo di 500 euro. Sebbene la sanzione resti elevata, è comunque meno della possibile sanzione del 480% prima prevista.

E' stata anche modificata anche la sanzione prevista nel caso di omessa registrazione del contratto. La registrazione di un contratto di locazione deve essere eseguita entro 30 giorni dalla data di stipula, o dalla data di entrata in vigore del contratto qualora questa sia precedente.

Se il contratto è soggetto al regime della cedolare secca, come prima anticipato, non è dovuto il pagamento dell'imposta di registro né quello dell'imposta di bollo, ma il contratto deve comunque essere registrato. In caso di registrazione tardiva del contratto di locazione trovano applicazione le sanzioni amministrative previste dall'art. 69 DPR 131/86 (TUR).

Tale norma, per le violazioni commesse fino al 31 agosto 2024, dispone che in caso di omessa

registrazione del contratto di locazione è applicabile la sanzione amministrativa dal 120 al 240% dell'imposta dovuta.

Se la registrazione è effettuata con ritardo non superiore a 30 giorni, la sanzione applicata varierà dal 60 al 120% dell'ammontare delle imposte dovute, con un minimo di euro 200. L'art. 4 del Decreto Sanzioni modifica l'articolo 69 prima citato prevedendo una

sanzione pari al 120% nei casi di tardiva registrazione (quindi, non più fino al 240%) ridotta al 45% (in luogo del 60% e senza alcun minimo) nel caso di ritardo non superiore a 30 giorni.

Si ricorda, infine, che per sanare le violazioni è possibile ricorrere all'istituto del ravvedimento operoso versando la sanzione ridotta e gli interessi.

AMMINISTRATORE

L'amministratore di condominio alle prese con le sfide della abitabilità del futuro prossimo

a cura di Antonio Romano e Fiorella Cima

Siamo abituati a considerare gli immobili in condominio come immobili di nome e di fatto, enti che per la propria natura non cambiano mai o cambiano ben poco.

Invece oggi siamo di fronte ad una situazione molto diversa e gli immobili in condominio che, come sappiamo, nel nostro Paese sono la grande maggioranza degli edifici residenziali, sono alle prese con le esigenze di nuova abitabilità.

Non si tratta di ragionamenti da sociologi: la risposta a tali esigenze si riflette oggettivamente sul valore di mercato degli immobili e tale tendenza è in rapida crescita.

Si possono fare tante considerazioni al riguardo su aspetti importanti: basta pensare, per fare un esempio, alle opere di riqualificazione energetica.

Ma si può ragionare anche sull'abbattimento delle barriere architettoniche e ancora sulla messa a disposizione di servizi condivisi come quelli offerti da diverse startup operanti nel settore della distribuzione alimentare ma non solo.

Si può considerare anche la determinazione di alcuni condomini, proprio come enti di gestione, di destinare locali di proprietà comune come le ex portinerie ad alloggi destinati agli affitti brevi con finalità turistica oppure a biblioteche condominiali. Per l'amministratore si tratta di nuove sfide professionali, naturalmente.

Ma finché si pensa alle parti comuni i problemi sono per così dire contenuti: dopotutto il Codice Civile ci offre strumenti per assumere le necessarie decisioni, anche se distinguere tra innovazioni, in-

novazioni socialmente rilevanti e innovazioni che cambiano la destinazione d'uso con le relative diverse maggioranze non è così semplice.

La situazione però si complica e parecchio quando ad essere oggetto di innovazioni sono le unità immobiliari private.

Alcuni cambiamenti possono essere ritenuti indispensabili dai proprietari proprio anche al fine di aumentare la redditività della proprietà o comunque per rispondere ad esigenze abitative in evoluzione.

Spesso però i cambiamenti non sono visti con favore dagli altri condomini, a volte per ragioni fondate altre volte più per questioni di principio, legate al timore che inevitabilmente ogni novità porta con sé. L'amministratore si trova spesso tra la proverbiale incudine e l'altrettanto proverbiale martello.

La maggioranza spesso vorrebbe che l'amministratore si ponesse come tutore della conformità e scoraggiasse o ostacolasse iniziative dei singoli condomini.

Come stanno le cose? Ragioniamo su due temi decisamente attuali.

L'attività legata agli affitti brevi ormai non è più libera in assoluto, nel senso che pur non essendo previste limitazioni, occorre, dal primo settembre 2024, dotarsi del Codice Identificativo Nazionale e inserire l'immobile nella Banca Dati nazionale delle Strutture Ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche (BDSR).

Tuttavia, si tratta di questioni burocratiche che riguardano la proprietà e a cui il condominio e il suo amministratore restano estranei.

Quello che per l'amministratore rileva è che l'esercizio di tale attività non sia in contrasto con il regolamento di condominio perché la sorveglianza sul rispetto del regolamento è proprio una delle sue mansioni.

In linea di massima, la posizione della Magistratura è sostanzialmente favorevole al libero utilizzo della propria unità immobiliare per queste finalità e nelle sentenze più recenti ha confermato una posizione favorevole al condomino che intende adibire la propria unità immobiliare agli affitti brevi con finalità turistica.

Così, ad esempio, si è espresso il Tribunale di Firenze con la sentenza del 31 agosto 2024.

Nel caso deciso, il condominio aveva cercato di vietare gli affitti brevi sostenendo che arrecassero disturbo e alterassero la natura residenziale dello stabile. Il Tribunale ha però stabilito che, in assenza di un divieto esplicito nel regolamento condominiale, l'affitto breve non può essere vietato.

Il Tribunale ha chiarito che il divieto di esercitare una determinata attività all'interno di un appartamento rappresenta una limitazione non giustificabile del diritto di proprietà. Inoltre, il Giudice ha sottolineato come non vi sia alcun motivo per ritenere che gli ospiti, pur trattandosi di turisti, debbano comportarsi in modo meno civile rispetto ai residenti.

Simile è il caso trattato dalla Corte d'Appello di Milano (sentenza n. 93/2021), in cui un condominio aveva chiesto di vietare gli affitti brevi per presunti disagi causati dai turisti. Anche in questo caso, i giudici hanno respinto le richieste del condominio, affermando che gli affitti brevi, seppur appunto di breve durata, rientrano nelle locazioni a uso abitativo e non possono essere vietati in assenza di divieti regolamentari, i quali peraltro vanno intesi in senso stretto.

Un altro tema attuale riguarda le colonnine di ricarica private installate nei singoli box.

Possiamo anche ritenere inopportuna la determinazione dell'Unione Europea nel fissare date ravvicinate per quella che viene definita "transizione ecologica" e le riserve sollevate dai costruttori di autoveicoli riempiono le cronache anche della stampa non di settore. Tuttavia, la progressiva elettrificazione del parco auto è, per diversi motivi, non necessariamente legati al controllo dell'inquinamento dell'aria nelle aree urbane, una tendenza inarrestabile e di lungo periodo.

Per quanto riguarda le colonnine di ricarica private, in linea di massima, salvo espliciti divieti regolamentari, il singolo condomino ne può certamente realizzare una nel proprio box: valgono al riguardo

le considerazioni di cui all'art 1122 Cod Civ a norma del quale: "Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea."

Il condomino interessato deve quindi in ogni caso informare l'amministratore ma né l'amministratore né l'assemblea hanno la possibilità di autorizzare o meno le opere di interesse, fatto salvo lo specifico caso in cui un regolamento contrattuale di condominio conferisca all'amministratore o all'assemblea tale facoltà.

Nel caso in cui vi sia il fondato sospetto che le opere rappresentino un danno per il condominio, l'amministratore potrà attivarsi, preferibilmente convocando un'assemblea straordinaria che deliberi le eventuali iniziative giudiziarie.

Il condomino interessato deve dare comunque all'amministratore informazioni complete.

La Circolare del 05.11.2018 n. 2 dei VVFF contiene le "Linee guida per l'installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici", per cui le opere dovranno conformarsi alle indicazioni presenti in tale circolare, il cui mancato rispetto comunque impedisce all'installatore il rilascio della certificazione di conformità obbligatoria per legge. Nel caso in cui l'impianto abbia una potenza superiore ai 6 kw, il DM 37/08 impone anche il progetto dell'impianto redatto da un tecnico abilitato: in questo caso tale progetto dovrà essere consegnato anche all'amministratore del condominio insieme all'informativa prevista dall'art 1122 Cod Civ.

In conclusione, dalle considerazioni di cui sopra diventa evidente che, pur spesso in assenza di chiare norme specificamente rivolte al condominio, non tutte le innovazioni vanno considerate come vietate o pericolose. Anzi, come abbiamo letto sopra, lo stesso Codice Civile pur nella sua intrinseca genericità, consente ad ogni condomino di introdurre nella propria unità immobiliare modifiche e innovazioni con i soli limiti legati all'ovvia necessità di non recare danni alle parti comuni.

All'amministratore spetta perciò il non facile compito di guidare la comunità che gestisce ad affrontare il cambiamento sociale e le conseguenti innovazioni con professionalità ed equilibrio nel rispetto della Legge.

PARTI COMUNI

Uso lecito e uso abusivo delle parti comuni condominiali

a cura di Avv. Andrea Gatto

Preliminarmente vi è da individuare quali sono le parti comuni condominiali.

Le parti comuni di un condominio, come disciplinato dall'art. 1117 c.c., sono tutte quelle porzioni di uso comune tra i condomini. Il nostro ordinamento li ha suddivisi in tre categorie, distinti in struttura dell'edificio locali, di uso comune ed impianti.

Nel condominio le parti comuni sono quelle porzioni di fabbricato di cui nessuno si vuole occupare. Si associano sempre solo ad una voce di costo dimenticando che sono gli elementi fondamentali dell'edificio. Gli amministratori di condominio conoscono molto bene questo genere di problemi e devono spesso richiamare l'attenzione dei condomini sugli obblighi derivanti dalla comune proprietà.

Il nostro ordinamento non stabilisce in modo tassativo l'elenco delle parti comuni. In questo modo la loro definizione subirà delle modifiche ed adeguamenti in ordine alle nuove tecniche costruttive o ai nuovi contesti urbanistici ed abitativi che si verranno a creare. Ciò nonostante, l'art. 1117 c.c. li suddivide in tre macrocategorie.

1. Struttura dell'edificio

Rientrano in questa categoria "tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune". Si tratta, quindi, di beni comuni necessari all'esistenza stessa dell'edificio. La necessità è intesa a livello strutturale, per cui, in assenza di dette parti comuni, l'edificio non potrebbe esistere:

- **il suolo** su cui sorge l'edificio, ossia l'area di sede sulla quale è stato edificato il fabbricato
- le fondazioni, i pilastri, le murature portanti, le travi il vano scale

- il vano ascensore
- **il lastrico solare** (se non risulti il contrario da un titolo)
- il tetto
- **il portone** di ingresso condominiale
- l'androne condominiale, il vestibolo, i portici il cortile
- le facciate dell'edificio

2. Locali di uso comune

Non tutti gli edifici sono dotati di locali ad uso comune riservati ai condomini. In questa categoria rientrano i cosiddetti beni comuni di pertinenza in quanto si tratta di pertinenze o accessori rispetto all'edificio principale. La riforma del condominio del 2012 si sofferma in particolare su una tipologia, le aree destinate a parcheggio. Ma l'art. 1117 ne individua anche altri:

- il locale portineria l'alloggio del custode la lavanderia
- il locale caldaia
- i locali adibiti a stenditoio
- i sottotetti destinati all'uso comune

3. Impianti tecnologici e beni comuni accessori

L'ultima categoria annovera tutte quelle opere, installazioni e manufatti destinati ad un uso comune o alla produzione di servizi di uso comune. A titolo esemplificativo:

- l'ascensore la caldaia
- pozzi, cisterne, riserve idriche
- impianti idrici e fognari di uso comune
- impianti centralizzati di produzione di energia, riscaldamento, condizionamento, ricezione radio televisiva e satellitare, connessione alla rete internet

È opportuno, allora, conoscere il contenuto del diritto che ciascun comproprietario ha sulle cose comuni e l'uso che di esse può fare.

La norma regolatrice, in tale materia, è costituita dall'art. 1102 c.c. (dettata in tema di comunione, ma applicabile anche al condominio stante il richiamo fattone dall'art. 1139 c.c.), la quale consente al condominio di servirsi della cosa comune, «purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto».

Se questo principio generale appare consolidato in giurisprudenza, nel concreto è lecito, tuttavia, chiedersi: sino a che punto il condomino può servirsi del bene comune senza ledere gli altrui

Ebbene, a tal proposito la Cassazione ha precisato che «la quota di proprietà di cui all'articolo 1118 Cc, quale misura del diritto di ogni condomino, rileva relativamente ai pesi ed ai vantaggi della comunione; ma non in ordine al godimento che si presume uguale per tutti, come ribadisce l'articolo 1102 Cc con il porre il limite del "pari uso"» (così Cass. Civ., sez. II, 7 dicembre 2006, n. 26226).

Inoltre, è stato affermato che la nozione di pari uso «non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri» (Cass. Civ., sez. II, 30 maggio 2003, n. 8808).

Più di recente, la portata dell'affermazione che precede è stata ulteriormente ampliata, sempre dalla Corte di legittimità, la quale ha avuto modo di precisare che «Essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione, qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, dal momento che in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali pertanto costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto» (Cass. sez. II, sentenza 03/08/2012, n. 14107).

La recente sentenza Cass. Civ., sez. II, 03/06/2015, n. 11445, ribadisce i criteri dinanzi passati in rassegna. Afferma, infatti, che «Il disposto dell'art. 1102 cod. civ. è nel senso che ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune un'utilità - più intensa o anche semplicemente diversa da quella ricavata eventualmente in concreto dagli altri comproprietari, purché non ne venga alterata la destinazione o compromesso il diritto al pari uso. A tal fine il singolo condomino può apportare alla cosa comune le modificazioni del caso, sempre sul presupposto che l'utilità, che in contrasto con la specifica destinazione della medesima (Cass. 12310/11) o, a maggior ragione, che essa non perda la sua normale ed originaria destinazione (Cass. 1062/11)».

Quindi il singolo condomino, quindi, può trarre tutte le utilità possibili dalle cose comuni, indipendentemente da qualsiasi delibera assembleare o da una formale manifestazione di consenso da parte degli altri condomini, purché il suo comportamento non modifichi la destinazione della cosa comune, nè impedisca o limiti l'uguale diritto di uso spettante agli altri condomini. Ciascun condomino può a proprie spese anche modificare le cose comuni per il miglior godimento delle stesse, sempre però rispettando i limiti sopra indicati e salvo eventuali ulteriori limiti previsti nel regolamento del condominio. Il condomino non potrà mai, invece, apportare alla cosa comune modifiche tali da comportare una trasformazione della sua destinazione perché ciò comporterebbe una innovazione che è vietata al singolo condomino e che, secondo quanto stabilito dall'art. 1120 c.c., può essere decisa solo con il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresenti almeno i due terzi del valore dell'edificio.

Sono sempre vietate, poi, le innovazioni che pregiudichino la stabilità o la sicurezza dell'edificio, che ne alterino il decoro architettonico o rendano alcune delle parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Delineati i principi normativi fondamentali sull'utilizzo delle parti comuni, di seguito verranno descritti alcuni casi particolari ricorrenti in condominio, i quali potrebbero essere oggetto di controversie tra condomini.

Casistiche particolari

Telecamere installate nelle proprietà private che potrebbero riprendere anche parti comuni

Nel gennaio 2022, il Garante della protezione dei dati personali ha diffuso una scheda informativa su regole e accorgimenti da applicare ai sistemi di videosorveglianza. Nel documento viene stabilito che, nell'ambito di attività di carattere personale o domestico, le persone fisiche possano attivare sistemi di videosorveglianza a tutela della sicurezza di persone o beni, senza alcuna autorizzazione e formalità, purché le telecamere riprendano solo aree di proprietà e pertinenza esclusiva.

È inoltre importante che vengano oscurate porzioni di immagini in tutti i casi in cui sia inevitabile riprendere parzialmente anche luoghi di soggetti terzi, al fine di tutelare adeguatamente la propria sicurezza o quella dei propri beni.

Quindi risulta illegittima l'installazione di telecamere da parte dei singoli condomini all'interno della loro proprietà, qualora riprendano anche porzioni di parti comuni condominiali (es. marciapiedi condominiali o parcheggi condominiali). In questo caso l'amministratore potrebbe pretendere, per valutare la liceità della installazione, che il condomino produca all'amministratore le prove del cono visionale ripreso dalla telecamera.

Occupazione dei pianerottoli con materiali vari

In particolare il pianerottolo, non espressamente indicato nell'elenco dei beni di cui all'art. 1117 c.c., intanto può considerarsi in esso incluso, quale elemento strutturale collegato alle scale, in quanto, essendo ad esse vicino, sia funzionalmente adibito a consentire il passaggio da una rampa di scale all'altra, nonché a dare accesso alle proprietà esclusive che su esso si aprono. Tale presunzione di proprietà comune, come parte di un elemento strutturale dell'edificio, originariamente destinata all'uso comune, può essere superata solo da un titolo contrario.

La natura comune del bene deve essere confermata anche nel caso in cui, le rampe di scala, con il pianerottolo, integranti l'ultima parte della scala condominiale, siano poste fra l'ultimo piano dell'edificio e le relative soffitte sottotetto, appartenenti ad un unico proprietario, e ciò sulla base della considerazione per cui le scale costituiscono una struttura essenziale del fabbricato e servono a tutti i condomini come

strumento indispensabile per l'esercizio del godimento della relativa copertura.

Uso lecito dei pianerottoli

È noto che l'art. 1102 c.c. consente ai singoli di trarre maggiori utilità dal bene comune, purché sia rispettata la facoltà di pari uso degli altri comproprietari e non sia mutata la destinazione del bene. In ogni caso, la nozione di pari uso della cosa comune, cui fa riferimento l'art. 1102 c.c., non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge, a ciascun partecipante alla comunione, la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione.

Ne consegue che, qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non facciano o un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, dal momento che in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali pertanto costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto.

Alla luce di quanto sopra, quindi, il condomino di un edificio ha il diritto di usare i vani delle scale, in genere, e i pianerottoli, in particolare, collocando davanti alle porte d'ingresso alla sua proprietà esclusiva zerbini, tappeti e piante o altri oggetti ornamentali (ciò che normalmente si risolve in un vantaggio igienico-estetico per le stesse parti comuni dell'edificio).

Ma, a determinate condizioni, anche l'apposizione di un cancello/inferriata, (leggero e di facile apertura), può costituire un atto lecito rientrando nelle facoltà del comproprietario dovendosi ritenere del tutto irrilevanti "le ragioni soggettive che abbiano spinto" il condomino a collocare il cancelletto in questione.

Uso illecito del pianerottolo

Costituisce utilizzo improprio della parte comune, la collocazione, sul pianerottolo antistante l'accesso del relativo locale, di suppellettili determinanti l'ingombro al transito dei condomini.

ni. Così non è possibile lasciare lo stendibiancheria sul pianerottolo se è di intralcio agli altri, trattandosi di luogo adibito alla sua destinazione naturale, ovvero sia al transito delle persone per accedere agli alloggi. È possibile che uno stendibiancheria sia lasciato per poco tempo per via dell'immediato utilizzo che il proprietario intende farne, ma non è possibile adibire il pianerottolo a luogo adibito allo stazionamento abituale di stendini.

Si deve considerare, poi, che il regolamento, vista la particolare destinazione del vano delle scale e l'esistenza del rischio generico già naturalmente connesso all'uso delle scale stesse, possa stabilire il divieto di collocare suppellettili nelle parti dei pianerottoli più vicine alle rampe delle scale, in maniera da costringere gli altri condomini a disagiati o pericolosi movimenti; del resto, l'uso della cosa comune, da parte di un comunista, non deve impedire agli altri comunisti un uso tendenzialmente pari della medesima cosa.

Si noti, poi, che dev'essere considerato lecito solo il deposito momentaneo della spazzatura sul pianerottolo se limitato ad intervalli di tempo così ristretti da non creare disturbo (es. al decoro o alla vivibilità degli ambienti a causa dei cattivi odori).

Nel caso in cui il pianerottolo (o altra parte comune) sia illecitamente occupato da stendini o da altre cose di proprietà privata (passeggini, biciclette, ecc.), l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie (art. 1117- quater c.c.).

In ogni caso è pacifico come la controversia relativa al diritto di utilizzazione del pianerottolo comune non rientri fra le cause relative alla misura e alle modalità di uso dei servizi condominiali, attribuite dall'art. 7, ultimo comma, n. 2, c.p.c. al giudice di pace, giacché essa ha ad oggetto la tutela, ex art. 1102 c.c., del diritto al pari uso della cosa comune ed alla libertà del suo esercizio.

Gestione dei cani nelle parti comuni

La presenza di cani in condominio può generare conflitti anche in relazione all'utilizzo delle parti comuni.

A tale proposito è stato precisato che il diritto di cui è titolare ciascun condomino di usare e godere delle cose di proprietà comune a suo piacimento trova limite nel pari diritto di uso e

di godimento degli altri condomini.

Pertanto, l'usare gli spazi comuni di un edificio in condominio facendovi circolare il proprio cane senza le cautele richieste dall'ordinario criterio di prudenza può costituire una limitazione non consentita del pari diritto che gli altri condomini hanno sui medesimi spazi, se risulti che la mancata adozione delle suddette cautele impedisce loro di usare e godere liberamente di tali spazi comuni (Cass n. 14.353 del 03.11.2000).

Del resto, come ha chiarito la giurisprudenza, si intende aperto al pubblico il luogo cui ciascuno può accedere in determinati momenti ovvero il luogo al quale può accedere una categoria di persone che abbia determinati requisiti.

Devono, pertanto, essere considerati luoghi aperti al pubblico gli spazi comuni normalmente percorsi dai cani dei singoli condomini (Cass. Pen. N. 2754 del 20.01.2017).

Di conseguenza, anche in ambito condominiale trova applicazione quanto previsto dall'ordinanza del Ministero della salute del 6 agosto 2013 (la cui efficacia è stata prorogata dall'ordinanza 20 luglio 2017).

Questo significa che il singolo condomino, proprietario o detentore di un cane, durante la conduzione dell'animale negli spazi ed impianti comuni, deve utilizzare sempre il guinzaglio a una misura non superiore a mt 1,50.

Del resto chi conduce il cane, o chi dovrebbe controllarlo, è chiamato a rispondere sia in sede civile che in sede penale dei danni cagionati (ad esempio, in caso di danni a cose altrui o di lesioni a persone) a seguito delle violazioni commesse.

In ogni caso l'obbligo di utilizzare il guinzaglio e altre prescrizioni possono essere contenute nel regolamento di condominio.

A tale proposito si è affermato che è legittima la clausola di natura contrattuale di un regolamento che vieti ai singoli proprietari di usare l'ascensore con i propri animali domestici, non potendo intendersi il disposto di cui all'art. 1138, comma 5, c.c., nella parte in cui sancisce il diritto di detenere un animale domestico, come norma che sancisce anche un diritto all'uso delle parti comuni.

In particolare, non si ritiene condivisibile un'idea di stretta accessorietà della parte comune rispetto alla proprietà singola, in forza della quale quanto è vietato per la parte singola automaticamente debba esserlo anche per la parte comune.

A prescindere da tale conclusione, non sembra che la clausola sopra detta persegua interessi meritevoli di tutela, risultando illogica e dannosa per i condomini anziani costretti ad utilizzare le scale (qualora riescano) per poter uscire dal caseggiato in compagnia dei loro cani.

Al contrario sembrano invece utili e legittime quelle clausole che impongono la pronta rimozione delle deiezioni canine dagli spazi comuni, prevedendo sanzioni pecuniarie a carico dei trasgressori (*Si noti che l'ordinanza del Ministero della salute del 6 agosto 2013 obbliga a raccogliere le deiezioni e ad avere con sé gli strumenti adatti alla raccolta; tuttavia non sempre è sufficiente avere con sé unicamente paletta e sacchetto, in alcuni casi è necessario avere a disposizione una bottiglia d'acqua*).

Allo stesso modo si potrebbero prevedere sanzioni regolamentari a carico del condomino che non impedisca al proprio cane di imbrattare la biancheria stesa ad asciugare nel sottostante balcone o negli spazi comuni.

Tuttavia, non impedire che le deiezioni del proprio cane sporchino i panni stesi di altro condomino, non costituisce reato di danneggiamento (Cass Pen n. 13970 del 26.03.2018).

Dopo aver approfondito alcuni casi ritenuti rilevanti nell'ambito della vita condominiale a conclusione della presente relazione di seguito verrà effettuata una "panoramica" delle casistiche di attività considerate, dalla Giurisprudenza, come lecite o non lecite, attuate dai condomini sulle parti comuni.

ATTIVITA' LECITE SU PARTI COMUNI

Sono state considerate utilizzazioni consentite al singolo condomino: l'apposizione di targhe e tende sul prospetto dell'edificio (Cass. 21/08/2003 n. 12298), la apertura di una porta sui muri comuni per mettere in comunicazione l'unità immobiliare in proprietà esclusiva di un condomino con il garage condominiale (Cass. 03/06/2003 n. 8830), l'apertura di un varco nella recinzione comune (con apposizione di un cancello) per mettere in comunicazione uno spazio condominiale con una strada aperta al passaggio pubblico (Cass. 30/05/2003 n. 8808), l'interramento nel sottosuolo del cortile comune di un serbatoio destinato ad alimentare l'impianto termico dell'appartamento di proprietà esclusiva (Cass. 20/08/2002 n. 12262), l'installazione

in appoggio al muro condominiale della canna fumaria di un locale di proprietà privata di un condomino (Cass. 01/12/2000 n. 15394), la installazione di un cancello sul passaggio comune con consegna delle chiavi agli altri comproprietari (Cass. 20/06/2000 n. 8394), l'utilizzazione degli scarichi condominiali senza alterarne la destinazione e senza impedire il pari uso attuale o potenziale degli altri condomini (Cass. 05/05/2002 n. 5666), la destinazione del cortile comune a parcheggio di automobili senza impedire il pari uso attuale o potenziale degli altri condomini (Cass. 01/03/2000 n. 2255), l'escavazione del sottosuolo condominiale da parte di un condomino per collegare con una scala le unità immobiliari al piano terreno con quelle poste al seminterrato tutte di sua proprietà esclusiva (Cass. 05/06/1999 n. 5546), la collocazione di una tubatura di scarico di un servizio di pertinenza esclusiva di un condomino in un muro maestro dell'edificio condominiale (Cass. 11/02/1999 n. 1162), l'utilizzazione delle mura perimetrali per installarvi la tubatura del gas metano a servizio di un appartamento (Trib. Ariano irpino 30/10/1998), l'apposizione di una vetrina o mostra sul muro perimetrale in corrispondenza di un locale di proprietà esclusiva di un condomino destinato ad esercizio di attività commerciale (Cass. 12/02/1998 n. 1499), la realizzazione di abbaini e finestre sul tetto per dare aria e luce ai locali di proprietà esclusiva sempre che le opere siano fatte a regola d'arte e non pregiudichino la funzione di copertura (Cass. 12/02/1998 n. 1498).

ATTIVITA' NON LECITE SU PARTI COMUNI

Sono state considerate illegittime, invece, la condotta del singolo condomino che parcheggia per lunghi periodi di tempo la sua vettura nel cortile condominiale così impedendo l'utilizzo dello spazio comune agli altri condomini (Cass. 24/02/2004 n. 3640), l'installazione di un voluminoso condizionatore sul muro perimetrale comune comportante una alterazione del decoro architettonico dell'edificio (Cass. 22/08/2003 n. 12343), la costruzione di una baracca ad uso deposito nel cortile comune (Trib. Arpiano Irpino 24/03/2003), l'allacciamento del bagno di un condomino al sistema fognario del condominio utilizzando il pozzetto condominiale di ispezione esistente nella cantina di proprietà esclusiva del condomino, perché così è soppressa la sostanziale funzione del pozzetto destinato a vigi-

lanza periodica dell'impianto (Cass. 26/11/2002 n. 16847), la costruzione di due balconi in aggetto su un cortile condominiale tale da diminuire l'aria e la luce che il cortile era destinato ad assicurare (Cass. 27/08/2002 n. 12569), l'installazione di una antenna parabolica di notevoli dimensioni sulla facciata del condominio (Trib. Milano 25/10/2001), la costruzione nel sottosuolo del fabbricato di un vano destinato esclusivamente ad uso del singolo condomino (Cass. 21/05/2001 n. 6921), l'uso dei muri condominiali per praticarvi aperture di comunicazione fra

le adiacenti aree condominiali ed un locale di proprietà esclusiva che il condomino intendeva adibire a discoteca (Cass. 22/03/2001 n. 4135), il far circolare il proprio cane nelle parti comuni senza le cautele richieste dall'ordinario criterio di prudenza (museruola, guinzaglio ecc.) (Cass. 03/11/2000 n. 14353), l'apertura da parte di un condomino di un varco che consenta la comunicazione tra il proprio appartamento ed altra unità immobiliare attigua, sempre di sua proprietà ma ricompresa in un diverso edificio condominiale (Cass. 18/02/1998 n. 1708).

COMODATO

La nuova normativa in tema di rilascio di immobili concessi in comodato

a cura di Avv. Maria Carmen Consolini

Dal 1° marzo 2023 in Italia è entrata in vigore la riforma del processo civile, meglio conosciuta come Riforma Cartabia, la quale ha modificato molte norme del codice di procedura civile e tra queste anche l'art. 657 c.p.c. riguardante il procedimento di licenza e di sfratto per finita locazione.

Tale riforma ha finalmente esteso l'applicabilità di questo procedimento, in precedenza riservato solo alle locazioni, anche ai contratti di comodato di immobili e a quelli di affitto di azienda. Va ricordato che il procedimento giudiziale di licenza o di sfratto rientra tra i c.d. procedimenti speciali sommari previsti dal codice di procedura civile e, come tale, è caratterizzato da rapidità e snellezza che lo rendono molto più semplice e veloce rispetto a una causa ordinaria. Esso prevede infatti un'istruzione appunto sommaria della causa da parte del giudice, che per emettere il provvedimento di rilascio deve verificare soltanto l'esistenza dei presupposti di legge, cioè il rapporto contrattuale e il conseguente diritto alla restituzione del bene; per questo motivo le cause di sfratto si concludono nel giro di pochissimi mesi e nella maggior parte dei casi il provvedimento di convalida della licenza o dello sfratto viene emesso alla prima udienza.

Prima della riforma Cartabia, sia la licenza (procedura che si attiva prima della scadenza del contratto) che lo sfratto (dopo la scadenza del contratto) per finita locazione potevano essere intimati solo nei confronti del conduttore (con

regolare contratto di locazione), dell'affittuario coltivatore diretto, del mezzadro e del colono, ma non del comodatario.

In caso di comodato, sia che il contratto prevedesse una scadenza precisa, sia che fosse tempo indeterminato o precario, per ottenere la riconsegna dell'immobile il comodante doveva promuovere una causa ordinaria, comportante tempi e costi ben superiori rispetto a quelli di una causa di sfratto. Inoltre, con l'introduzione dell'obbligo della mediazione anche per le controversie in materia di comodato, la causa doveva necessariamente essere preceduta da una mediazione, da esperirsi presso un organismo di mediazione, al fine di raggiungere un accordo bonario tra le parti. Questo obbligo (che costituiva una condizione di procedibilità della causa) spesso comportava che i tempi di definizione della controversia si allungassero, soprattutto se la mediazione non andava a buon fine, dato che in questo caso il tempo impiegato per la mediazione si andava ad aggiungere ai tempi della causa. Quindi potevano passare anni prima di ottenere un provvedimento di rilascio nei confronti del comodatario.

La riforma, dunque, ha finalmente eliminato un'ingiustificata disparità di trattamento tra chi concede un immobile in locazione e chi lo concede in comodato.

Brevemente, va ricordato che il comodato di immobili, disciplinato dagli artt. 1803 e segg. del codice civile, è un contratto con il quale una

parte consegna all'altra un immobile affinché se ne serva per un tempo determinato, con l'obbligo di restituirla al comodante alla scadenza pattuita. Se il contratto non prevede un termine per la restituzione del bene, il comodatario è tenuto a restituirla non appena il comodante lo richiede e per questo il comodato è definito precario.

La legge prevede che il comodato sia "essenzialmente gratuito" (art. 1803 cod. civ.). Per questo viene spesso utilizzato tra parenti (genitori e figli, nonni e nipoti, fratelli). Ma, contrariamente a quanto si possa pensare, i rapporti di parentela anche stretta tra le parti non mettono al riparo da contenziosi tra comodante e comodatario, che insorgono soprattutto al momento della restituzione dell'immobile.

La riforma ha quindi riequilibrato la posizione del locatore e del comodante che intendano agire per ottenere la restituzione del proprio immobile. Tuttavia, poiché la novella si è limitata ad aggiungere, all'art. 657, le parole "il comodatario di beni immobili" nell'elenco dei soggetti che possono essere sfrattati, ha fatto sorgere numerosi interrogativi e non pochi dubbi negli interpreti, soprattutto nei giudici che devono applicare la norma novellata.

Il legislatore, nel modificare l'art. 657, non ha infatti precisato se lo sfratto possa essere intimato solo in presenza di un contratto di comodato contenente una scadenza o anche in caso di comodato senza scadenza o precario, né se il contratto debba essere scritto o possa essere anche verbale, né se occorra che il comodato sia stato registrato.

Va precisato che il contratto di comodato generalmente viene redatto in forma scritta, ma non c'è nessuna norma che imponga tale forma per la sua validità, pertanto il contratto può essere stipulato anche verbalmente, e difatti nella pratica esistono tanti contratti verbali di comodato. Quanto all'obbligo di registrazione del comodato, la Corte d'appello di Firenze (sent. n. 1243 del 26.07.2022) ha precisato che, in base al T.U. sull'imposta di registro, i contratti di comodato conclusi per iscritto devono ritenersi nulli se non vengono registrati, a meno che il contratto non sia nella forma di scrittura privata non autenticata, nel qual caso la registrazione è dovuta solo in caso d'uso (quindi anche nel caso in cui debba essere intentata l'azione di sfratto). Invece, per i contratti stipulati verbalmente, si applicano le disposizioni dell'art. 22 dello stes-

so T.U., che prevede l'imposta di registro solo se le disposizioni contenute nel contratto di comodato verbale non registrato siano enunciate in un ulteriore atto. Tuttavia da tale disposizione non deriva la nullità del contratto di comodato verbale non registrato che, non essendo assoggettato ab origine all'obbligo di registrazione, nasce pienamente valido ed efficace. Ne deriva che il contratto di comodato verbale non è nullo per mancata registrazione, anche perché l'art. 3, comma 1, del DPR 131/86 non contempla il comodato tra i contratti verbali che devono essere sottoposti a registrazione.

Fatte queste premesse, i giudici di merito hanno cercato di risolvere i dubbi suscitati, sempre in considerazione del fatto che nella procedura di sfratto non sono previste prove testimoniali. Per cui il giudice, per decidere se convalidare o meno uno sfratto, deve basarsi solo sulla documentazione prodotta dalle parti.

Al momento, le poche pronunce uscite dopo l'entrata in vigore della riforma (tra queste Trib. Brescia del 18.03.2024) hanno chiarito che lo sfratto può essere concesso non solo in presenza di un contratto di comodato con scadenza, ma anche in presenza di un contratto precario, cioè senza scadenza. Ciò perché, scrivono i giudici, anche nei contratti senza scadenza, questa viene automaticamente in essere con la richiesta di rilascio dell'immobile da parte del comodante; e perché, diversamente, si opererebbe un'ingiustificata discriminazione all'interno del medesimo tipo contrattuale.

Ma è possibile ottenere uno sfratto anche in caso di contratto di comodato verbale?

E' evidente che in questo caso risulta più arduo per il comodante provare l'esistenza del rapporto di comodato, dato che il relativo contratto è stato stipulato in forma verbale.

Al momento non risultano pronunce sul punto se non una, recentissima, emessa dal Tribunale di Reggio Emilia in data 26 settembre 2024.

Nel caso in questione era stato concesso in comodato precario e gratuito un immobile con contratto verbale da parte di un nonno a un nipote. L'accordo, come avviene di solito, non era stato registrato. Dopo alcuni anni dalla morte del comodante, gli eredi, dovendo vendere l'immobile, chiedevano formalmente al comodatario, con lettera raccomandata a.r., la restituzione del bene entro il termine di alcuni mesi. Spirato il termine concesso per il rilascio, gli stessi intimavano al comodatario lo sfratto per

cessazione del contratto di comodato.

A riprova del rapporto contrattuale di comodato gli intimanti fornivano al giudice, oltre alla lettera di richiesta di restituzione inviata all'intimato (che però non era stata ritirata e aveva fatto la compiuta giacenza), il certificato di residenza dell'intimato, sia attuale che storico, da cui risultava la permanenza nell'immobile del comoda-

tario, nonché copia del testamento del nonno dal quale si desumeva che l'immobile era stato da lui concesso in comodato gratuito al nipote. All'udienza fissata per la convalida, il giudice, ritenute sufficienti le prove prodotte a sostegno della domanda, convalidava lo sfratto ed emetteva ordinanza di rilascio fissando per l'esecuzione un termine di tre mesi.

ASPPI LATINA

Latina: insediata ufficialmente la Consulta cittadina per la casa e il mercato immobiliare

a cura di Luigi Ferdinando Giannini

La Consulta cittadina per la casa e il mercato immobiliare Istituita il 31 maggio 2022, si è riunita per la prima volta il 6 settembre 2024, su convocazione del Sindaco di Latina Matilde Celentano, presenti gli Assessori ai Servizi Sociali Michele Nasso, all'Urbanistica Annalisa Muzio, i Consiglieri Comunali Giuseppe Coluzzi e Daniela Fiore, il Dirigente Quirino Volpe e tutti i rappresentanti delle OO.SS. Ape-Confedilizia, ASPPI,UPPI, Federproprietà, Sunia, Uniat, Sicut, SAI Cisa, Unione Inquilini. Tutte le parti intervenute hanno sottolineato l'importanza del momento, che rappresenta solo un inizio per affrontare gli argomenti per promuovere politiche abitative efficaci, affrontare le criticità del settore, garantire trasparenza negli affitti, rilanciare l'edilizia pubblica.

La Consulta, quale anticipazione dell'Osservatorio comunale di cui all'Accordo territoriale, fornisce al Comune, in via permanente e con continuità, un supporto conoscitivo in ordine alle problematiche connesse alle esigenze abitative e, in generale, al mercato immobiliare, ad esempio su argomenti come: la leva dell'IMU, le problematiche relative alle soluzioni abitative per categorie particolari, come gli studenti universitari, le soluzioni attraverso gli affitti calmierati, lo studio degli sviluppi urbanistici della città attraverso la valutazione del mercato, attraverso il confronto costante tra le Istituzioni e le Associa-

zioni che rappresentano i soggetti interessati a dette problematiche, con particolare riferimento ai proprietari e agli inquilini.

La Consulta presenta carattere ausiliario di ordine tecnico e conoscitivo, anche su richiesta di altri soggetti che ne abbiano competenza in ragione dei propri compiti d'istituto. E' composta dal Sindaco che ne è anche Presidente, da un Consigliere comunale in rappresentanza dei gruppi di maggioranza, da un Consigliere Comunale in rappresentanza dei gruppi di minoranza, dall'Assessore ai tributi locali, dall'Assessore competente per i problemi del diritto all'abitazione, dal Dirigente del Servizio Entrate, dal Dirigente del Servizio Patrimonio, Edilizia Pubblica, espropri, dal funzionario responsabile dell'Imposta Municipale propria.

La Consulta dura in carica tre anni dalla nomina e comunque sino alla scadenza della Convenzione nazionale.

In occasione dell'incontro, le OO.SS. all'unanimità hanno presentato e consegnato al Sindaco un documento nel quale chiedono, al fine di evitare sovrapposizioni di attività, che il recente protocollo firmato con le federazioni degli agenti immobiliari (FIAIP e FIMAA) sull'argomento specifico "studenti universitari", rientri tra i compiti della Consulta, anche attraverso il coinvolgimento degli agenti immobiliari e questo al fine di evitare sovrapposizioni di ruoli e compiti e con l'intento di

raggiungere insieme obiettivi condivisi.

E' stata inoltre avanzata la richiesta di un incontro, da tenersi entro tre mesi, per valutare i dati, che l'Ente locale potrà acquisire attraverso il proprio ufficio tributi, sul numero di contratti concordati stipulati, suddivisi per tipologia: contratti ordinari, contratti transi-

tori, contratti per studenti universitari.

Le OO.SS. ritengono di fondamentale importanza ragionare, dati alla mano, sulle dinamiche contrattuali che contraddistinguono il mercato immobiliare, anche al fine di far emergere elementi distorsivi sui quali intervenire.

LA TESSERA ASPPI 2025



La tessera ASPPI 2025

E' del fotografo Romolo Grena l'immagine che andrà a contraddistinguere la tessera ASPPI 2025. L'iniziativa "un'opera artistica per l'ASPPI" partita nel 2005 prosegue con successo ed incontra la disponibilità degli artisti per creare quel bel connubio dove l'arte, nelle sue diverse forme espressive, incontra una Associazione che al centro dei suoi valori ha anche messaggi di contenuto culturale.

Lo scorso anno la tessera 2024 ha visto riprodotta l'immagine di un interessante mosaico donato per l'occasione dall'ASPPI di Ravenna. Quest'anno, dopo opere pittoriche e grafiche, la scelta è ricaduta su una bella immagine di Roma che proprio nel 2025 sarà meta di milioni di pellegrini, provenienti da ogni parte del mondo, in occasione del Giubileo che il Papa convoca periodicamente dal 1300.

Romolo Grena porta avanti da anni la passione per la fotografia paesaggistica, fotografa moltissimo, soprattutto nei suoi innumerevoli viaggi in Europa e dietro la fotocamera cerca quei momenti ricchi di sensazioni da trasmettere. Come diceva un grande fotografo ... dietro ad uno scatto c'è tutta la tua sensibilità, ci sono i tuoi viaggi, i libri che hai letto ... c'è il tuo modo di essere. A Romolo Grena il ringraziamento di ASPPI per il bel gesto.

**NEWS
E APPROFONDIMENTI**

NEWS E APPROFONDIMENTI

BONUS EDILIZI

Casa, così il bonus 50% resta solo sulle abitazioni principali

a cura di Giuseppe Latour e Giovanni Parente

Il disegno di legge di Bilancio ridefinisce i bonus casa: sconto fiscale del 50% solo per le abitazioni principali, mentre per le altre proprietà scende al 36% dal 2025



Il disegno di legge di Bilancio, approvato dal Consiglio dei ministri, inizia a indicare i contorni di quella che sarà una ridefinizione molto pesante del perimetro dei bonus casa, quasi tutti in scadenza a partire dal prossimo anno, con la sola eccezione del superbonus e del bonus barriere architettoniche.

L'operazione parte da quello più utilizzato: il bonus destinato a manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli immobili residenziali.

Fuori dalle formule giuridiche, molti degli interventi più frequenti ricadono nel raggio d'azione di questo bonus: solo per citarne qualcuno, il rifacimento di bagni, la realizzazione di un nuovo

impianto elettrico, la demolizione e costruzione di pareti interne.

Se finora le spese effettuate per questi lavori generavano sempre il 50% di detrazioni, in futuro le cose cambieranno e diventerà decisiva la qualificazione dell'immobile che viene ristrutturato.

Bonus 50%: salva la prima casa

L'abitazione principale, come anticipato dal viceministro dell'Economia Maurizio Leo venerdì scorso, continuerà con lo sconto fiscale al 50% e un tetto di spesa da 96mila euro: in pratica l'assetto attuale, con un costo pari a circa 600 milioni di euro. Le seconde case, invece, subi-

NEWS E APPROFONDIMENTI

ranno il ritorno al vecchio 36%, con tetto di spesa a 48mila euro.

Un'aliquota che, a partire dal 2028 e fino al 2033, potrebbe addirittura scendere ancora: al momento è programmato un calo ulteriore dal 36 al 30%, deciso da questo stesso Governo.

Al di là degli scenari futuribili, comunque, da gennaio è in arrivo un cambio importante, che porterà soprattutto un interrogativo. Il bonus al 50% ha avuto storicamente il merito di portare all'emersione di moltissimo lavoro sommerso, rendendolo poco competitivo rispetto all'alternativa regolare.

Adesso, con lo sconto al 36% qualche problema potrebbe nascere, dal momento che la mancata emissione di fattura comporterà in automatico il risparmio dell'Iva ed eviterà la tagliola delle ritenute all'11% e, quindi, potrebbe indurre committenti e fornitori a commettere irregolarità.

L'interrogazione sul Superbonus

Mentre si delinea lo scenario dei nuovi bonus casa, resta ancora da pagare il conto di quelli vecchi. Il 15 ottobre con una risposta a interrogazione in commissione Finanze alla Camera, proposta da Emiliano Fenu (M5s), il mini-

stero dell'Economia ha aggiornato il conteggio sull'andamento dei crediti fiscali collegati a cessione e sconto in fattura.

In totale, superbonus e altri bonus edilizi hanno generato, dal 2020 in poi, poco più di 220 miliardi di crediti: circa 160 miliardi di euro di superbonus e quasi 60 miliardi di altri sconti (in testa, ancora il bonus facciate, ormai defunto). I crediti fiscali, come le detrazioni, generano rate da portare in F24 anno dopo anno.

E la corsa di questa rateizzazione inizia ad essere molto evidente dalle rilevazioni del Mef. Nel 2023 sono stati utilizzati in compensazione circa 20,8 miliardi di euro, con una dispersione minima, inferiore ai 300 milioni.

Nel 2024 le compensazioni sono arrivate a quota 37,4 miliardi fino al 25 settembre scorso, e all'appello mancano ancora 1,5 miliardi di crediti da scaricare nel corso del 2024.

Visto il livello gigantesco dei numeri, il peso di tutte queste agevolazioni dovrà essere considerato con attenzione nell'equilibrio dei conti pubblici per i prossimi anni. Perché all'appello mancano ancora 155,8 miliardi di euro: andranno tutti compensati tramite F24.

NEWS E APPROFONDIMENTI

DECRETO SALVA CASA

Decreto "Salva casa": quelle ricadute poco scontate sui rapporti condominiali-Condominio

a cura di Antonio Scarpa



Siamo alla "finestra" in attesa di capire le ricadute nei rapporti tra privati del cosiddetto "Decreto Salva casa", che con la legge di conversione n. 105/2024 ha assunto la sua forma definitiva. Il DI n. 69 del 2024 interviene solo nei rapporti con la pubblica amministrazione e, quasi nulla dice, sugli effetti della novella sul condominio. Dai sottotetti, passando alla dimostrazione dello stato legittimo, fino ad arrivare al mutamento di destinazione d'uso: per Antonio Scarpa sono gli aspetti più problematici che necessitano di una verifica giurisprudenziale.

In sede di conversione del DI 29 maggio 2024 n. 69, la legge 24 luglio 2024 n. 105, ha introdotto **numerose disposizioni** che, modifican-

do il testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, assumono particolare **interesse anche per i rapporti inerenti ai condomini di edifici.**

Dai sottotetti, passando alla dimostrazione dello stato legittimo, fino ad arrivare al mutamento di destinazione d'uso: le modifiche introdotte dalla legge di conversione del DI "Salva casa"

In particolare:

a) all'articolo 2-bis1 è aggiunto, in fine, il seguente comma:

NEWS E APPROFONDIMENTI

«1-quater. Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, **gli interventi di recupero dei sottotetti** sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla **legge regionale**, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, **che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo** che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli»;

b) all'articolo 9-bis 4 è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«1-ter. Ai fini della **dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio**, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso»;

c) all'articolo 23-ter, comma 1, è premesso il seguente periodo:

«Ai fini del presente articolo, **il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare** si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6» (Attività edilizia libera, ovvero interventi che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo).

Sottotetti e distanze

Il comma aggiunto all'articolo 2-bis1 del Tu edilizia consente **gli interventi di recupero dei sottotetti**, anche **senza osservare le distanze minime tra gli edifici e dai confini**, purché siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, non siano apportate modifiche di forma o superficie all'area del sottotetto delimitata dalle pareti perimetrali e sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo.

Negli edifici condominiali, sono tuttavia oggetto di **proprietà comune** dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, agli effetti dell'articolo 1117, n. 2, codice civile (come integrato dalla legge 11 dicembre 2012 n. 220),

salvo espresso titolo contrario che ne riservi al costruttore o ne attribuisca ad un singolo condomino la proprietà, **i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune**. Ne consegue che soltanto ove non sia evincibile il collegamento funzionale, ovvero il rapporto di accessorietà supposto dall'articolo 1117 del codice civile, tra il sottotetto e la destinazione all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, giacché lo stesso sottotetto assolve all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità, l'appartamento dell'ultimo piano, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, esso va considerato pertinenza di tale appartamento.

Per i sottotetti di proprietà comune occorrerà, quindi, una **delibera dell'assemblea**, con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 codice civile, che approvi l'intervento di recupero del sottotetto da destinare a finalità abitative.

Poiché il comma aggiunto all'articolo 2-bis1 del Tu edilizia stabilisce che l'intervento di recupero non deve mai comportare **modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto**, allorché il sottotetto appartiene, invece, al proprietario dell'ultimo piano, non potrà ravvisarsi una **sopraelevazione, agli effetti dell'articolo 1127 codice civile** (con i relativi limiti posti dalle condizioni statiche e dall'aspetto architettonico dell'edificio e dalle esigenze di aria e luce dei piani sottostanti, e con l'obbligo di corrispondere un'indennità agli altri condomini). Nella definizione enunciata nella sentenza Cassazione, sezioni Unite, 30 luglio 2007 n. 16794, la nozione di sopraelevazione ex articolo 1127 codice civile comprende non solo il caso della realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche quello **della trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie**, anche indipendentemente dal fatto dall'innalzamento dell'altezza del fabbricato. Non vi è, quindi, sopraelevazione, ai sensi dell'articolo 1127 codice civile, in ipotesi di **modificazione solo interna al sottotetto**, contenuta negli originari limiti strutturali delle parti dell'edificio sottostanti alla sua copertura.

Ove, però, il recupero del sottotetto determini una alterazione per più di un quinto del valore proporzionale dell'unità immobiliare anche

NEWS E APPROFONDIMENTI

di un solo condomino, occorre procedere alla **revisione delle tabelle millesimali**, in forza dell'articolo 69, primo comma, n. 2), disposizioni di attuazione al codice civile, e il relativo costo è sostenuto da chi abbia dato luogo al recupero del sottotetto (si veda Cassazione 26 marzo 2010 n. 7300).

Il comma 1-*quater* aggiunto prevede la legittimità del recupero del sottotetto «anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini». Poiché la norma impone di non apportare modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, l'intervento si riduce a una mera **ristrutturazione** comportante modificazioni esclusivamente interne e che lascia inalterate le componenti essenziali del fabbricato, sicché **non si ha una nuova costruzione** ai fini della disciplina in tema di distanze (cfr. Cassazione 8 maggio 2024 n. 12535).

Ai fini, però, della **determinazione della distanza tra costruzioni da riferire all'altezza dei fabbricati**, il relativo computo concerne l'intera estensione, in elevazione, della costruzione, in modo da ricomprendere ogni parte che concorra a realizzare un maggior volume concretamente abitabile, quale appunto diviene il sottotetto "recuperato" (Cassazione 6 ottobre 2021, n. 27102; Cassazione 31 maggio 2006 n. 12964).

La relazione di indifferenza tra stato legittimo delle parti comuni e delle proprietà esclusive

Il comma 1-*ter* aggiunto all'articolo 9-*bis* del Tu edilizia stabilisce una relazione di reciproca indifferenza tra lo stato legittimo o le eventuali difformità esistenti sulle parti condominiali dell'edificio e lo stato legittimo o le eventuali difformità esistenti singole unità immobiliari di proprietà esclusiva.

La questione ha appassionato molto negli ultimi anni gli operatori pratici con riguardo ai titoli abitativi relativi agli interventi che potevano beneficiare degli incentivi per l'efficienza energetica e il sisma bonus, quanto alle asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo **stato legittimo degli immobili condominiali**, se, o meno, riferibili

esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi, stando alle varie formulazioni avute dall'articolo 13-*ter* dell'originario DI 19 maggio 2020 n. 34.

Ora, è noto che l'articolo 9-*bis*, comma 1-*bis*, Tu edilizia individua la documentazione idonea ad attestare lo **«stato legittimo dell'immobile»**, perseguendo plurimi fini concorrenti: semplificare l'azione amministrativa nel settore edilizio, agevolare i controlli pubblici sulla regolarità dell'attività edilizio-urbanistica e assicurare la **certezza nella circolazione dei diritti su beni immobili**. In sede di stipula dell'atto di trasferimento, mediante la dichiarazione di stato legittimo del fabbricato l'acquirente viene informato e assicurato quanto al rischio di incorrere in future sanzioni amministrative o di non poter beneficiare di agevolazioni fiscali, mentre il venditore può scongiurare il pericolo di essere esposto a future azioni di riduzione del prezzo ai sensi dell'art. 1489 codice civile.

La incomunicabilità ora prescritta tra stato legittimo delle parti comuni dell'edificio condominiale e delle porzioni di proprietà esclusiva non può, tuttavia, ignorare che le vicende traslative riguardanti le singole unità immobiliari estendono i loro effetti, secondo il principio **accessorium sequitur principale**, alle parti comuni necessarie per la struttura o destinate per la funzione al servizio degli immobili di proprietà solitaria, di tal che, ai fini della certezza nella circolazione dei diritti su beni immobili, la dichiarazione di stato legittimo ex articolo 9-*bis*, comma 1-*bis*, Tu edilizia dovrà continuare a contemplare le une e le altre parti del fabbricato.

Mutamento di destinazione d'uso

La liberalizzazione del mutamento di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, propugnata dal periodo aggiunto all'articolo 23-*ter*, comma 1, Tu edilizia, nell'ambito dell'edificio condominiale può comunque implicare un **mutamento del valore proporzionale dei beni di proprietà esclusiva** in termini di utilizzabilità, e quindi anche esso portare alla revisione delle tabelle millesimali ove si verifichi una alterazione per più di un quinto della precedente proporzione.

NEWS E APPROFONDIMENTI

DECRETO SALVA CASA

Salva casa, la norma sopravvenuta si applica anche alle vicende pregresse

a cura di Filippo di Mauro e Guglielmo Saporito



Primi orientamenti del giudice amministrativo sull'applicazione della legge Salva casa (105/2024) alle procedure pendenti, cioè alle contestazioni in corso.

Il Consiglio di Stato, con sentenza 9 settembre 2024 numero 7486 (presidente A. Manzione, relatore A. Basilico), chiarisce che la norma sopravvenuta si applica anche alle vicende pregresse.

Il caso esaminato riguardava un mutamento di destinazione (da deposito a residenza), sanzionato dal Comune di Napoli nel 2019 con una riduzione in pristino: oggi questo tipo di intervento è soggetto all'articolo 23-ter della legge 105, con maggiore elasticità.

Appunto, per fruire della legge sopravvenuta, l'autore dell'abuso, nel corso del giudizio amministrativo sul ripristino, ha chiesto una sanatoria, invocando la sopravvenuta legge 105: il

Consiglio di Stato non ha atteso la pronuncia del Comune sull'istanza di sanatoria del 2024, ma ha deciso la lite sulla base della norma antecedente (Tu 380/2001, più rigida sui mutamenti di destinazione), con un'importante precisazione. Secondo il giudice, infatti, una sentenza sfavorevole al privato, che sia emessa applicando il regime antecedente la legge 105 del 2024, non impedisce al privato stesso di presentare una nuova domanda, che sospenda l'efficacia degli atti impugnati fino a una nuova pronuncia del Comune che applichi la legge del 2024. Più in particolare, anche dopo la sentenza che confermi un abuso edilizio, il Comune può adottare (su istanza del privato) un successivo provvedimento favorevole al privato, applicando la normativa sopravvenuta (la legge 105 del 2024).

Se poi la domanda del privato, che invochi il re-

NEWS E APPROFONDIMENTI

gime più favorevole introdotto dalla legge del 2024, venisse respinta dal Comune, riprenderà efficacia l'ingiunzione di ripristino emessa anni prima, unitamente a un aggiornato diniego di sanatoria, emessa in base alla legge 105 / 2024. Ciò significa che la legge 105/2024 riapre prospettive per gli abusi già accertati e non ancora eliminati, nonchè per le liti pendenti: se le norme sopravvenute sono più permissive di quelle che hanno generato sanzioni, sarà possibile chiedere una sanatoria, ad esempio su un cambio di destinazione, su un'altezza interna di poco eccedente, su una veranda.

Le norme del 2024 non sono applicabili agli abusi già eseguiti (alle demolizioni già effettuate, alle sanzioni pecuniarie già pagate): tutte le altre vicende possono essere rilette con i parametri della legge sopravvenuta. Ad esempio, anche per abusi già contestati sarà possibile

chiedere un accertamento di conformità semplificato (cioè sulla base della sola conformità attuale, articolo 36-bis, Dpr 380).

Con l'interpretazione fornita dal Consiglio di Stato, la legge 105 si amplia, estendendosi a tutti i casi in cui le sanzioni ripristinatorie non sono state eseguite.

Gli unici a rimanere delusi dalla legge Salva casa potrebbero essere solo i terzi, cioè coloro che, a loro tempo, avessero segnalato l'abuso ritenendosene danneggiati: ad esempio, i vicini che avevano segnalato l'abuso vedono ora allontanarsi l'eliminazione delle opere abusive, se sopravviene una sanatoria. Ai terzi danneggiati dall'abuso, qualora sopravvenga una sanatoria, rimane solo la possibilità di chiedere il risarcimento del danno, per il disagio subito nel periodo durante il quale la costruzione è rimasta illegittima.

NEWS E APPROFONDIMENTI

PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Usucapione dei beni comuni condominiali: norme e punti chiave da conoscere

a cura di Fabrizio Stella



L'usucapione rappresenta uno degli istituti cardine del diritto civile italiano, con una rilevanza che trascende il semplice concetto di possesso, elevandolo a un vero e proprio strumento di acquisizione della proprietà. Tale istituto consente, infatti, di consolidare in capo al possessore che abbia esercitato un possesso prolungato, pacifico e ininterrotto, un diritto di proprietà pieno e legittimo su un bene, indipendentemente dall'assenza di un titolo formale di acquisto.

Nel contesto condominiale, l'usucapione di beni comuni quali cortili, tetti, scale, e altre parti comuni di un edificio solleva questioni giuridiche di particolare complessità e interesse.

Questo avviene perché i beni comuni sono, per loro natura, destinati all'uso collettivo dei condomini, e la loro appropriazione esclusiva mediante usucapione può alterare in modo significativo gli

equilibri condominiali, con ripercussioni rilevanti sia sul piano giuridico sia su quello della gestione del condominio.

L'obiettivo di questo articolo è di esplorare - in modo approfondito - i requisiti legali necessari per configurare l'usucapione dei beni comuni condominiali, esaminando le condizioni che devono essere soddisfatte affinché tale istituto possa trovare applicazione. Verranno, inoltre, analizzate le più recenti interpretazioni giurisprudenziali, che hanno contribuito a delineare i confini entro i quali l'usucapione può essere invocata in ambito condominiale.

Attraverso un'analisi dettagliata e rigorosa, cerchiamo di fornire una risorsa completa e aggiornata per tutti coloro che desiderano approfondire questa materia di estrema importanza, sia per i professionisti del settore immobiliare sia per i giuristi e gli studiosi di diritto civile.

NEWS E APPROFONDIMENTI

Beni comuni condominiali: definizione e caratteristiche

I beni comuni condominiali, come definiti dall'art. 1117 cod. civ., comprendono tutte quelle parti dell'edificio che, per loro natura intrinseca o per esplicita previsione contrattuale, sono destinate all'uso e al godimento collettivo da parte di tutti i condomini. Tra i principali esempi di beni comuni rientrano i cortili, i tetti, le scale, i locali adibiti a portineria e le aree destinate a parcheggio. Questi beni, essenziali per la funzionalità dell'intero complesso condominiale, sono caratterizzati da un elemento fondamentale: la loro indivisibilità e la conseguente destinazione all'uso comune, che li rende soggetti a una disciplina giuridica specifica.

La proprietà di tali beni è attribuita pro-indiviso a tutti i condomini, con quote che vengono calcolate in base ai millesimi di proprietà, ossia in proporzione al valore delle singole unità immobiliari rispetto all'intero edificio. Questo regime di comproprietà implica che ogni condomino ha il diritto di utilizzare i beni comuni in conformità alla loro destinazione d'uso, ma senza pregiudicare il pari diritto degli altri condomini. Tuttavia, la gestione dei beni comuni può generare controversie, specialmente quando un condomino, in violazione del principio di uso comune, inizia ad appropriarsi in modo esclusivo di una porzione di un bene comune. Tale condotta può evolversi in un possesso prolungato e non contestato, che potrebbe, col tempo, costituire il presupposto per una rivendicazione di usucapione. Questa eventualità pone delicati problemi giuridici, poiché l'appropriazione esclusiva di beni comuni contrasta con la loro natura di patrimonio condiviso e con le regole che ne disciplinano l'uso.

Requisiti per l'usucapione dei beni comuni condominiali

L'usucapione di beni comuni condominiali non è semplice da ottenere e richiede il rispetto di rigorosi requisiti giuridici. Affinché l'usucapione possa realizzarsi, è necessario che il possesso del bene sia:

- *continuo e ininterrotto*: il possesso deve protrarsi senza interruzioni per un periodo minimo di venti anni, come stabilito dall'art. 1158 del Codice civile. Questo requisito è fondamentale e significa che il possesso deve essere esercitato in modo stabile e costante, senza interruzioni significative

che possano alterare la continuità del possesso stesso;

- *pacífico e pubblico*: il possesso deve essere esercitato senza l'opposizione degli altri condomini e deve essere visibile, non occulto. In altre parole, il possesso non deve essere contestato né deve avvenire in segreto, ma deve essere noto o conoscibile dagli altri condomini;
- *con "Animus Domini"*: il condomino che possiede la parte comune deve comportarsi come se ne fosse il proprietario esclusivo, con l'intenzione di usucapire il bene. Questo significa che l'uso deve andare oltre la semplice tolleranza e configurarsi come un vero e proprio atto di dominio.

Giurisprudenza: casi di usucapione di beni comuni condominiali

La giurisprudenza italiana ha affrontato numerosi casi riguardanti l'usucapione di beni comuni condominiali, fornendo una serie di linee guida e chiarimenti su come e quando questo istituto può trovare applicazione.

Casi di usucapione di aree condominiali

Un caso emblematico è quello riguardante l'usucapione di porzioni di cortile condominiale. Se un condomino recinta una parte del cortile e la utilizza esclusivamente per un lungo periodo, impedendo agli altri condomini di accedervi, potrebbe configurarsi l'usucapione, a patto che tale comportamento sia stato tollerato dagli altri condomini senza contestazioni formali.

Uso esclusivo di tetti e soffitte

Un altro esempio riguarda l'uso esclusivo di una soffitta o di un sottotetto comune. La Corte di Cassazione ha riconosciuto la possibilità di usucapione in questi casi, qualora il possesso sia stato esercitato in modo esclusivo, continuo e pacifico per il periodo previsto dalla legge, e gli altri condomini non abbiano esercitato il loro diritto di godimento comune.

Modifica della destinazione d'uso

Un'area particolarmente dibattuta riguarda i mutamenti nella destinazione d'uso di un bene comune. Se un bene comune cambia destinazione e questo cambiamento viene accettato tacitamente dagli altri condomini per un periodo prolungato, potrebbe nascere la possibilità di usucapione. Ad esempio, un locale origina-

NEWS E APPROFONDIMENTI

riamente destinato a lavanderia condominiale potrebbe essere trasformato in un magazzino privato da un singolo condomino, se questo uso esclusivo viene tollerato dagli altri.

Implicazioni pratiche dell'usucapione di beni comuni condominiali

L'usucapione di beni comuni condominiali può avere profonde implicazioni pratiche, sia per i condomini sia per gli amministratori di condominio. È fondamentale che tutti i soggetti coinvolti siano consapevoli delle condizioni e dei limiti di questo istituto, per evitare potenziali conflitti e controversie legali.

Gestione condominiale e controllo dell'uso dei beni comuni

Gli amministratori di condominio devono vigilare attentamente sull'uso dei beni comuni da parte dei condomini, per prevenire l'insorgere di situazioni che possano portare a usucapione. È consigliabile documentare formalmente qualsiasi uso esclusivo di beni comuni e richiedere il consenso dell'assemblea condominiale per modifiche significative alla destinazione d'uso dei beni.

Effetti sulle transazioni immobiliari

La possibilità di usucapire beni comuni può influire sulle transazioni immobiliari, in particolare in relazione alla valutazione delle unità immobiliari e alla ripartizione dei diritti sui beni comuni. Gli acquirenti e i venditori devono essere consapevoli delle possibili rivendicazioni di usucapione e delle loro implicazioni sul valore dell'immobile.

Consulenza legale preventiva

Data la complessità della materia, è sempre consigliabile per i condomini e gli amministratori di condominio consultare un legale esperto in diritto immobiliare, per valutare preventivamente i rischi legati all'usucapione e adottare le misure necessarie per tutelare i diritti collettivi.

Considerazioni conclusive

L'usucapione dei beni comuni condominiali costituisce un argomento di notevole importanza all'interno del diritto immobiliare, con implicazioni potenzialmente profonde sia per i singoli condomini sia per la gestione complessiva del condominio. Pur trattandosi di un istituto legittimo e chiaramente riconosciuto dalla legislazione vigente, la sua applicazione ai beni comuni richiede un'approfondita e rigorosa valutazione dei requisiti e delle condizioni specificamente previsti dalla legge.

La complessità del contesto condominiale, unita alla natura condivisa dei beni comuni, rende indispensabile una conoscenza dettagliata e puntuale delle dinamiche che regolano l'usucapione in questo ambito. Solo attraverso una comprensione completa delle norme e dei principi giuridici applicabili sarà possibile prevenire potenziali controversie e assicurare una gestione dei beni comuni che sia trasparente, equilibrata e rispettosa dei diritti di tutti i condomini. In questo scenario, la consulenza legale diviene un elemento cruciale, per guidare le decisioni all'interno del condominio e garantire che l'uso dei beni comuni rimanga conforme alla loro destinazione e alle aspettative collettive.

NEWS E APPROFONDIMENTI

PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Senza fondo speciale è nulla la delibera condominiale che approva lavori straordinari ed innovazioni

a cura di Giuseppe Donato Nuzzo



L'art. 1135 del codice civile (modificato dalla legge 220/2012) al comma 1, n. 4, attribuisce all'assemblea di condominio il compito di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo **obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori**.

Si tratta di un "fondo speciale vincolato": le somme del fondo devono essere infatti utilizzate soltanto per la specifica destinazione d'uso del fondo. La destinazione può riguardare specifici interventi deliberati dall'assemblea e non future attività non ancora determinate.

Stato di avanzamento lavori e pagamenti

La definizione introdotta dalla riforma del 2012

("fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori") ha sollevato non pochi dubbi interpretativi, tanto da spingere il Legislatore a modificare il testo con il decreto Destinazione Italia (D.L. 145 del 23 dicembre 2013, convertito con modificazioni dalla legge 9 del 21 febbraio 2014, n. 9). È stato quindi aggiunto il seguente periodo alla norma in esame: "se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il **fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti**".

In forza di tale modifica, il **fondo speciale per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria può essere costituito**, anziché con

NEWS E APPROFONDIMENTI

l'immediato versamento integrale del complessivo ammontare dei lavori, **con versamenti parziali in corrispondenza dei pagamenti dei singoli stati di avanzamento dei lavori.**

Resta fermo l'obbligo di costituire preventivamente un fondo per importo pari all'ammontare del costo dei lavori che non possono essere frazionati, cioè per i quali non è possibile uno stato di avanzamento lavori. Se però l'intervento sulle parti comuni è destinato a protrarsi per più tempo secondo prestabilite fasi di esecuzione (come avviene spesso nella pratica), anche i pagamenti potranno essere previsti nel contratto d'appalto in modo graduale ed in stretta relazione con il progressivo stato di avanzamento dei lavori.

Il fondo speciale può avere dunque:

- un importo pari all'ammontare dei lavori;
- oppure, può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti, se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne preveda il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento.

Specialità e straordinarietà del fondo

La specialità del fondo in esame consiste, come detto, nel fatto che può essere utilizzato **solo per la destinazione preventivamente e obbligatoriamente individuata dall'assemblea dei condomini.**

Il fondo, inoltre, **va istituito solo per le specifiche opere di manutenzione straordinaria e per le innovazioni**, intendendo per tali, gli interventi che esulano dalla normalità o dall'abitudine o comunque di notevole entità da eseguirsi sui beni e sugli impianti comuni, con il fine di conservarne nel tempo, ricostruirne o innovarne, la struttura, e non già relativi ad opere future non ancora determinate o non determinabili.

Una recente sentenza della Corte di Cassazione (sent. n. 9388 del 5 aprile 2023) ha chiarito che per "costituzione del fondo" deve intendersi l'effettivo versamento delle somme stanziare, smentendo l'opposto orientamento secondo, pure sostenuto in giurisprudenza, secondo il quale la costituzione del fondo andrebbe intesa quale costituzione dal punto di vista contabile (cfr. Trib. Roma, sent. 2 marzo 2020, n. 4459 e Trib. Savona, sent. 13 maggio 2019, n. 439).

Finalità del fondo speciale

Il fondo speciale consente una riserva di denaro sufficiente a garantire all'assemblea di poter sostenere la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria e/o di innovazioni. Questo secondo le scadenze temporali deliberate, con un pacifico riparto delle spese tra i condomini. Riducendo, in tal modo, sensibilmente i vizi di legittimità delle delibere. Oltre che rafforzando la garanzia, per coloro che sono chiamati a realizzare tali opere, di un'apposita somma vincolata e destinata a soddisfare le loro pretese creditorie.

La ratio della norma è quella di tutelare l'interesse del singolo condomino di dover garantire all'appaltatore, terzo creditore, anche il pagamento dovuto dai condomini morosi secondo il meccanismo previsto dall'art. 63 disp. att. cod. civ. (si ricorda che i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini). Se le quote che spettano a ciascuno sono versate in via preventiva, tale pericolo è scongiurato perché le ricorrese per l'adempimento risultano disponibili prima che l'obbligazione sia assunta.

Delibera nulla senza la costituzione del fondo speciale

Proprio dalle finalità del fondo speciale si desume il **carattere imperativo dell'art. 1135**, comma 1, n. 4, cod. civ., da cui consegue l'invalidità (sottoforma di nullità) della delibera condominiale di approvazione di lavori di manutenzione straordinaria o innovazioni senza la preventiva costituzione del fondo cassa speciale. La giurisprudenza è concorde nell'affermare che **la costituzione del fondo speciale è condizione di validità della delibera** con la quale l'assemblea condominiale approva gli interventi da realizzare.

La Corte di Cassazione, nella stessa sent. n. 9388/2023 poc'anzi citata, ha affermato che: "L'art. 1135, comma 1, n. 4 cod. civ., imponendo l'allestimento anticipato del fondo speciale "di importo pari all'ammontare dei lavori", ovvero la costituzione progressiva del medesimo fondo per i pagamenti man mano dovuti, "in base a un contratto", correlati alla contabilizzazione dell'avanzamento dei lavori, configura, pertanto, una ulteriore condizione di validità della delibera di approvazione delle opere indicate, la cui sussistenza deve essere verificata dal giudice in

NEWS E APPROFONDIMENTI

sede di impugnazione ex art. 1137 cod. civ.”. Tale obbligatorietà – spiegano i giudici – è posta a presidio sia dell’interesse collettivo al corretto funzionamento della gestione del Condominio, sia dell’interesse del singolo condomino ad evitare «il proprio rischio di dover garantire al terzo creditore il pagamento dovuto dai morosi, secondo quanto ora dal comma 2 dell’art. 63 disp. att. cod. civ.».

La delibera assunta a maggioranza non può avere un contenuto contrario alla disposizione in parola (art. 1135 c. 1 n. 4 cod. civ.) né può decidere di non provvedere alla costituzione del fondo o modificare le modalità di costituzione previste dalla legge. Ciò neppure nel caso in cui l'appaltatore vi consenta, in quanto una simile decisione risulta pregiudizievole per tutti i condomini e per le esigenze di gestione condominiale. Pertanto, la delibera di approvazione dei lavori di manutenzione straordinaria o innovazioni, senza la preventiva costituzione del fondo speciale ex art. 1135, comma 4, n. 1, cod. civ. è da considerarsi nulla ed impugnabile in qualsiasi momento (cfr. anche Tribunale di Roma, sent. 20 gennaio 2021, n. 78).

Delibera nulla anche con sconto in fattura

Tale impostazione ha trovato ulteriore conferma in una recente sentenza del Tribunale di Torre Annunziata (sentenza n. 1295 del 3 maggio 2024), che ha dichiarato nulla una delibera condominiale che ha approvato lavori di manutenzione straordinaria senza la previa costituzione di un fondo speciale benché, con la ditta appaltatrice, fosse stato convenuto lo sconto in fattura per il bonus facciate.

Dunque, nel caso di delibera avente ad oggetto l'approvazione di lavori straordinari, è sempre obbligatoria la preventiva costituzione del fondo speciale previsto dall'art. 1135 cod. civ. di importo pari a quello dei lavori, ovvero, se il contratto lo prevede, la costituzione progressiva del medesimo fondo per singoli stati di avanzamento. La costituzione del fondo rimane obbligatoria e non può essere superata neanche nel caso di accordo con l'appaltatore per lo sconto in fattura, nelle ipotesi di bonus facciate.

Secondo il tribunale l'eventuale accordo con l'impresa non è sufficiente per aggirare l'obbligatorietà del fondo speciale. Non conta che con l'impresa appaltatrice sia stato pattuito uno sconto in fattura (pari al bonus facciate):

anzitutto, perché i benefici fiscali sono sempre eventuali e possono essere revocati; e poi perché tale sconto copre soltanto una parte del costo complessivo dei lavori (il 90%). I singoli condomini resterebbero comunque esposti ad un esborso del 10% del costo complessivo. Nel caso di specie, poi, i lavori deliberati riguardavano porzioni di proprietà esclusiva (come i balconi): si suddivide quindi una spesa che non ha natura comune e che invece impone il ricorso al metodo contrattuale, e non al criterio della maggioranza con cui decide l'assemblea di condominio.

Lavori urgenti

L'amministratore rimane comunque autorizzato ad ordinare lavori di manutenzione straordinaria di carattere urgente ai sensi dell'art. 1135, comma 2, cod. civ., anche senza la preventiva costituzione del fondo speciale in esame.

Si tratta tuttavia di un'eccezione alla regola, giustificata propria dal carattere urgente ed inderogabile dei lavori da eseguire. L'amministratore sarà comunque obbligato riferirne nella prima assemblea condominiale.

In questi casi, peraltro, ci si chiede cosa succede quando l'assemblea ratifica lavori straordinari, fatti eseguire dall'amministratore in via urgente e senza la preventiva costituzione del fondo. Il fondo rimane obbligatorio anche nell'ipotesi in cui i lavori sono ormai completati e le spese sono state saldate e inserite nel consuntivo approvato dall'assemblea?

Secondo una sentenza del Tribunale di Busto Arsizio (sent. 4 gennaio 2021, n. 1), se da un lato è vero che la costituzione del fondo speciale è obbligatoria, dall'altro è anche vero che la sua costituzione non ha più senso una volta che i lavori siano stati già completamente eseguiti e ratificati dall'assemblea. In tal caso, infatti, la spesa è già stata sostenuta ed approvata dall'assemblea e, quindi, non sussiste nessun rischio di una possibile esposizione debitoria del condominio verso il terzo appaltatore/creditore.

Secondo il giudice, in altri termini, le esigenze di tutela, che giustificano l'obbligatorietà del fondo speciale, verrebbero meno nell'ipotesi in cui la spesa è già stata sostenuta e contabilizzata. In questi casi, dunque, pur in assenza del fondo speciale, la delibera dell'assemblea rimarrebbe valida.

NEWS E APPROFONDIMENTI

LOCAZIONE

Il verbale di consegna di immobile: una garanzia tra le parti

a cura di Nicola Frivoli



Aspetti generali

Il primo obbligo che incombe sul locatore, ai sensi dell'art. 1575 cod. civ., è quello di consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione e di mantenerla tale ed idonea a servire all'uso contrattualmente pattuito per tutta la durata della locazione.

Infatti, con la redazione del verbale di consegna dell'immobile il locatore può provare di aver consegnato l'immobile al conduttore e che quest'ultimo è stato immesso nel possesso dell'abitazione. Tale verbale è particolarmente consigliato nel caso si tratti di unità immobiliari per uso commerciali molto grandi (es. supermercati), e vi sono all'interno diversi beni mobili necessari per espletare l'attività commerciale. Del resto, in mancanza del verbale, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione

con la sola eccezione del "perimento o del deterioramento dovuti a vetustà" (art. 1590, commi 2 e 3, cod. civ.).

In buona sostanza, la consegna della cosa locata è la primaria obbligazione che sorge a carico del locatore in forza del contratto di locazione. Poiché la locazione è stipulata per la destinazione della cosa ad una determinata attività, sorge in proposito il problema della latitudine dell'obbligazione di consegna: e, cioè, se il locatore debba consegnare la cosa così com'è, ovvero se debba fare qualcosa, al momento della consegna, per renderla idonea all'uso convenuto.

Il contenuto della prestazione del locatore si riassume nell'attribuzione al conduttore del godimento di un bene per una determinata destinazione.

Si tratta, quindi, di un obbligo funzionale alla rea-

NEWS E APPROFONDIMENTI

lizzazione della causa del contratto, ovvero all'immissione del conduttore nel godimento del bene. Tale obbligazione, qualificata come essenziale al tipo di contratto cui inerisce, non viene meno neppure nell'ipotesi in cui il conduttore non abbia aderito all'offerta di prenderne visione prima della conclusione del contratto

La consegna del bene

La consegna del bene al conduttore costituisce la prestazione fondamentale a cui è obbligato il locatore per attuare il diritto al godimento del bene, scopo tipico e funzione del contratto di locazione (art. 1571 cod. civ.): questo è il presupposto che obbliga il conduttore alla sinallagmatica prestazione del corrispettivo.

La consegna della cosa non è però elemento per la validità del contratto in quanto il suo inadempimento ha rilevanza solo ai fini della responsabilità del debitore, nell'ambito di un contratto, tipicamente obbligatorio, già perfezionato con la prestazione del consenso di entrambe le parti.

L'immobile deve essere consegnato al conduttore « in buono stato di manutenzione ». Ciò significa che l'inquilino deve essere messo nella disponibilità di un bene immune da vizi che lo rendano inutilizzabile per l'uso per cui è stato locato. Logico corollario che ne consegue è che l'inadempimento all'obbligo di consegnare il bene legittima la domanda del conduttore di risoluzione del contratto senza doverne dimostrare l'importanza.

Quindi, la prestazione della consegna in buono stato di manutenzione, deve essere eseguita avendo riguardo a quella che sarà la finalità propria della locazione stessa, ponendosi come strumentale al vincolo della destinazione d'uso impressa al bene dalle parti. Tramite la consegna del bene, il locatore deve compiere tutte quelle attività che si rendano necessarie affinché il godimento possa essere esercitato secondo le previsioni contrattuali.

La diligenza del locatore

Il locatore deve prestare la necessaria diligenza, garantendo che la cosa sia funzionale all'uso stabilito, anche nel caso in cui il conduttore non ne sia consapevole. Difatti, l'obbligazione a carico del locatore ai sensi dell'art. 1575 cod. civ. n. 1, di consegnare la cosa al conduttore in buono stato di manutenzione, qualificata come essenziale al tipo di contratto cui inerisce, non viene meno neppure nell'ipotesi in cui il conduttore non ab-

bia aderito all'offerta di prendere visione prima della conclusione del contratto.

Nel concetto di buono stato di manutenzione, deve essere ricompreso anche il vincolo della destinazione d'uso concordato tra le parti; tutto ciò rileva ai fini di individuare su quale soggetto ricada l'onere di eseguire gli opportuni accertamenti in merito ai requisiti richiesti all'immobile, per consentire al conduttore di usufruirne in conformità all'uso per cui ha scelto di condurlo in locazione.

La mancanza di autorizzazioni amministrative che condizionano la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile costituisce un grave inadempimento del locatore che giustifica la richiesta di risoluzione del contratto di locazione da parte del conduttore (Cass. civ., Sez. III, sent. 7 giugno 2011, n. 12286).

Ne consegue che anche l'ottenimento del certificato di abitabilità dell'immobile, indipendentemente dal fatto che lo stesso sia adibito ad utilizzo commerciale, ovvero ad uso abitazione, salvo ovviamente che le parti non abbiano concordato diversamente, rientra tra gli oneri che gravano sul locatore. Di conseguenza, qualora detto certificato non sia ottenibile, il predetto sarà inadempiente ed il conduttore avrà facoltà di chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno. E così, la mancanza di licenze e/o concessioni amministrative necessarie per la destinazione dell'immobile all'uso convenuto rientra tra i vizi che, diminuendo in modo apprezzabile l'idoneità del bene a tale uso, può legittimare il conduttore alla richiesta anche di riduzione del canone ai sensi dell'art. 1578 cod. civ. ovvero di risarcimento del danno, salva la prova da parte del locatore di non avere potuto rendersi conto, pur con l'ordinaria diligenza e senza colpa, dell'accertato difetto.

Tuttavia, la diligenza richiesta al locatore non può spingersi al punto da pretendere che costui conosca le norme tecniche, o le caratteristiche e/o licenze necessarie per l'esercizio delle varie attività d'impresa, pertanto il conduttore non è esonerato dallo svolgere preventivamente le opportune indagini per accertare l'idoneità del bene che si accinge a condurre in locazione all'uso che ne intende fare.

L'originaria mancanza nell'immobile locato di un impianto o accessorio necessario perché esso possa venir adibito dal conduttore all'uso convenuto dà luogo alla garanzia per vizi della cosa locata se tale mancanza era conosciuta dal conduttore o facilmente riconoscibile (Cass. civ., Sez.

NEWS E APPROFONDIMENTI

III, 29 settembre 2015, n. 19226).

Grava invero sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative. Ne consegue che, ove il conduttore non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore, e ciò anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato.

La destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che attenga specifiche licenze amministrative diventa rilevante, quale condizione di efficacia del contratto e quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore (Cass. civ., Sez. III, sent. 16 giugno 2014, n. 13651). Solo quando l'inagibilità o l'inabitabilità del bene attenga a carenze intrinseche o dipenda da caratteristiche proprie del bene locato, si da impedire il rilascio degli atti amministrativi relativi alle dette abitabilità o agibilità e da non consentire l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito, può configurarsi l'inadempimento del locatore, fatta sempre salva l'ipotesi in cui quest'ultimo abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere tali atti.

Il buono stato manutentivo non coincide con il carattere di idoneità convenuta che risulta dall'art. 1575 cod. civ. n. 2): un immobile, infatti, può trovarsi in buono stato di manutenzione, ma non servire all'uso specificamente stabilito e viceversa.

Il concetto di stato manutentivo « buono » va riferito al caso concreto, con congrua valutazione di ogni elemento anche in relazione al tipo di fabbricato ove è sita l'unità immobiliare oggetto della locazione: ciò che in una determinata situazione può far considerare buono lo stato locativo di un immobile potrebbe non consentire tale qualifica se riferito ad altro immobile. Indicativamente possono individuarsi, tra gli elementi da considerare, la pulizia delle pareti, la funzionalità delle porte e delle finestre, nonché lo stato dei pavimenti e degli impianti. Tale obbligo non è limitato

alla parte dell'immobile di esclusiva proprietà del locatore, ma si estende anche alle parti comuni dell'edificio, trattandosi di un obbligo strettamente connesso con quello, a carico dello stesso proprietario, di riparazione e manutenzione dell'immobile locato.

Assenza di vizi

Al momento della consegna, il bene locato non deve presentare vizi che ne diminuiscano in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito.

L'art. 1578 cod. civ. prevede che se al momento della consegna la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso, salvo che non si tratti di vizi per il conduttore già conosciuti o da lui facilmente conoscibili, è prevista per lo stesso conduttore una duplice tutela: egli può infatti domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo. Costituiscono vizi della cosa locata quelli la cui presenza, senza configurare un inadempimento del locatore alle obbligazioni assunte ai sensi dell'art. 1575 cod. civ., alterano tuttavia l'equilibrio delle prestazioni corrispettive, incidendo sulla idoneità all'uso della cosa stessa e consentendo la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del corrispettivo. Ci sono poi quelli che investono la struttura materiale della cosa, intaccando l'integrità della stessa in modo tale da impedirne o ridurre notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale: ciò quand'anche si tratti di difetti eliminabili e/o di difetti manifestatisi successivamente alla conclusione del contratto.

Restano invece esclusi da tale disciplina i guasti o i deterioramenti della cosa dovuti alla naturale usura o quegli accadimenti che determinano disagi limitati nell'utilizzazione del bene, posto che in questo caso diviene operante soltanto l'obbligo del locatore di provvedere alle necessarie riparazioni ai sensi dell'art. 1576 cod. civ., vale a dire a quelle ritenute necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore.

In tale situazione, spetta al conduttore la decisione se condurre o meno in locazione l'immobile offertogli dal locatore, essendo l'obbligo di consegna in buono stato manutentivo derogabile per accordo delle parti, ben potendo il futuro inquilino, in quanto perfettamente conscio dello stato dell'immobile seppur non buono, decidere comunque, d'intesa con il locatore, di addivenire alla stipulazione contrattuale.

Dunque, in mancanza di descrizione delle con-

NEWS E APPROFONDIMENTI

dizioni dell'immobile alla data della consegna, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato locativo; trattasi di una presunzione che può essere vinta solo attraverso una prova rigorosa (Cass. civ., Sez. III, sent. 6 luglio 2016, n. 15361).

Invece, in presenza di una clausola contenuta nel contratto con cui il conduttore dichiara di avere visitato i locali e di averli trovati esenti da vizi ed in buono stato manutentivo, non è possibile per il conduttore fornire alcuna prova diretta a dimostrare che l'immobile, al momento della consegna, presentava dei vizi. Questa clausola, ben lungi dal considerarsi semplicemente « di stile »,

integra a tutti gli effetti una confessione stragiudiziale resa dal conduttore circa lo stato manutentivo del bene consegnatogli, con pieno valore di prova legale sia per la parte che l'ha resa e sia per il giudice (Cass. civ., sez. III, 29 novembre 2013, n. 26780).

In conclusione

Con la stipula di un contratto di locazione, la redazione del verbale di consegna della cosa locata garantisce le parti di comprendere l'idoneità e lo stato manutentivo dell'immobile, onde evitare successive contestazioni, in particolare dal conduttore, e, di conseguenza, sottrarsi da sicuri contenziosi.

NEWS E APPROFONDIMENTI

IMPIANTI

Qualità dell'acqua, anche il perito chimico può svolgere le analisi che competerebbero a biologi o chimici

a cura di Giulio Benedetti



Il tema del controllo della qualità dell'acqua in condominio resta in primo piano dopo che la normativa - decreto legislativo 18 del 23 febbraio 2023 - ha individuato precise responsabilità in capo all'amministratore.

È pertanto particolarmente interessante la recente sentenza 23726/2024 della Cassazione.

La vicenda processuale

Due dottori in chimica citavano in giudizio due società, che effettuavano le analisi delle acque previste dal Dlgs 31/2001, affermando che le stesse difettavano dei requisiti previsti dalla legge, e chiedevano la loro inibizione a detta attività. Il Tribunale e la Corte di ap-

pello respingevano la domanda, affermando che entrambe le società potevano per statuto provvedere ai controlli interni per la verifica della qualità dell'acqua destinata al consumo umano e perché disponevano di laboratori interni, al cui interno lavoravano, come dipendenti, laureati in chimica, in biologia e periti industriali chimici regolarmente iscritti negli albi professionali.

I due attori ricorrevano al giudice di legittimità, lamentando l'ingiustizia della sentenza, perché nessuna delle società aveva svolto controlli interni, e perché avevano rilasciato certificazioni per prestazioni riservate ai professionisti aventi la qualifica di chimico e biologo e precluse ai periti chimici.

NEWS E APPROFONDIMENTI

La decisione

La Corte di cassazione rigettava il ricorso, poiché era accertato che entrambe le società disponevano di laboratori interni, e in quanto non condivideva la tesi per cui il controllo e l'analisi della qualità delle acque fosse riservata ai laureati in chimica e in biologia per una serie di motivi: in primis l'articolo 3 della legge 396/1967 afferma che l'elencazione delle attività riservate ai biologi non è esaustiva, né pregiudica quanto possa formare oggetto dell'attività di altre categorie di professionisti, in base a previsioni di legge o di regolamenti (Corte costituzionale sentenza 345/1992; Consiglio di Stato sentenza 1868/2002).

Inoltre l'oggetto della professione, circoscritto per legge, stabilisce solo i limiti dell'attività lecita, ed entro tali limiti possono essere svolte anche attività che non siano tipiche della specifica professione. La giurisprudenza amministrativa (Consiglio di Stato 1868/2002 e sentenza 6447/2014) ha affermato che l'articolo 16 Regio decreto 275/1929, nel prevedere la possibilità per i periti chimici di svolgere incarichi e perizie da parte dell'autorità giudiziaria e delle pubbliche amministrazioni, ha inteso integrare la competenza attribuita dal precedente Regio decreto 828/1928 e enucleare una concorrenza specifica dei periti industriali con specializzazione in chimica nella stessa materia.

Conclusioni

Anche il perito chimico è autorizzato a svolgere le analisi che competerebbero ai biologi o ai chimici, senza che vi sia una preclusione ricorrenza collegabile alla maggiore complessità della va-

lutazione. Infatti, il Dm 264/1955 afferma che tale figura professionale ha la capacità di operare nelle varie fasi del processo analitico con la valutazione delle problematiche dal campionamento al referto.

Nel caso in esame i professionisti legati da un rapporto di lavoro con la società in house non svolgono un'attività libero professionale, ma un'attività qualificata sul piano professionale, che richiede l'abilitazione professionale e non l'iscrizione all'albo, operando nel quadro delle competenze e dell'organizzazione interna delle società e nello specifico settore operativo della tutela ambientale e della gestione di impianti.

L'articolo 6 del Dlgs 1/2001 prevedeva l'effettuazione di controlli esterni da parte del gestore, tramite l'Usl; e controlli interni tesi a garantire che le acque destinate al consumo umano soddisfacessero i requisiti previsti dal decreto. L'effettuazione delle analisi delle acque mediante controlli interni si iscrive nell'attività di monitoraggio a cui è tenuto il gestore pubblico degli impianti e il ricorso ai laboratori della società in house, ai sensi dell'articolo 7 del Dlgs 31/2001 era espressione di cooperazione nell'interesse pubblico tra i gestori a garanzia del corretto espletamento del servizio idrico e della purezza e della potabilità delle acque.

È legittimo il ricorso alla figura professionale del perito chimico industriale per lo svolgimento di controlli interni, eseguiti dalle società resistenti, in cooperazione con i gestori, ai sensi dell'articolo 7 del Dlgs 31/2001, attraverso l'esecuzione di analisi che i singoli enti avrebbero dovuto effettuare mediante i propri laboratori.

NEWS E APPROFONDIMENTI

B&B

Bed and breakfast, non c'è attività d'impresa se l'apertura è saltuaria

a cura di Giovanni Parente



Le attività di bed and breakfast (B&B) e affittacamere svolte in modalità saltuaria che fanno leva sull'organizzazione familiare e si attengono alla disciplina regionale in materia vanno considerate a carattere occasionale. Stop alla contestazione di attività d'impresa da parte del Fisco con la richiesta, quindi, anche dell'Iva e dei contributi (oltre alle imposte sui redditi diversi già dichiarati). È quanto emerge dalla sentenza 154/1/2024 della Cgt Friuli Venezia Giulia, che ha confermato il giudizio di primo grado favorevole a due coniugi proprietari di bed and breakfast e affittacamere contro gli avvisi di accertamento emessi dall'amministrazione finanziaria.

Attività occasionale

La questione ruotava intorno al requisito dell'occasionalità dell'attività svolta. Ad avviso del Fisco, infatti, sussisteva il requisito dell'im-

prenditorialità, pertanto l'attività svolta doveva essere caratterizzata dall'apertura della partita Iva e dal rispetto delle norme contabili-fiscali di riferimento. Ma la Corte di giustizia di appello arriva alle stesse conclusioni già raggiunte nel precedente grado di giudizio, considerando corretto l'operato dei contribuenti, in quanto l'attività svolta così com'era strutturata risulta «priva dei requisiti tipici dell'attività di impresa, ossia l'organizzazione e la professionalità». Tutto ciò in linea con la legge regionale (legge 2 del 16 gennaio 2002 del Friuli Venezia Giulia) sui bed and breakfast e sugli affittacamere e con il regolamento del Comune in cui avevano sede i servizi offerti, che, come puntualizza la sentenza, disciplina «l'attività di B&B svolta da coloro i quali, nell'ambito della propria abitazione, offrono un servizio di alloggio e prima colazione, per non più di tre camere e con un massimo

NEWS E APPROFONDIMENTI

di sei posti letto, con carattere saltuario o per periodo ricorrenti stagionali, avvalendosi della normale organizzazione familiare».

L'organizzazione familiare

Per avvalorare la propria decisione i giudici della Cgt Friuli Venezia Giulia citano un precedente di Cassazione: l'ordinanza 32034/2019 aveva affermato il principio di diritto in materia di contributi previdenziali secondo cui «è assente la professionalità nel caso di un bed & breakfast che si attiene alle prescrizioni della legge regionale». Nel caso relativo ai due coniugi, la documentazione prodotta e le argomentazioni espone dimostrano che le norme regionali sono state concretamente applicate in relazione a: numero di camere limitate; prestazioni svolte avvalendosi esclusivamente della normale organizzazione familiare; rispetto della saltuarietà nell'esercizio per-

seguito con periodi di chiusura obbligatoria nell'anno che è desumibile dall'intermittenza dell'esercizio stesso nell'attività degli appellati, che mostrano ripetuti intervalli di inattività alternati a brevi periodi di operatività. Per la sentenza 154/1/2024 della Cgt Friuli Venezia Giulia si tratta di un «chiaro elemento di una gestione basata sulla normale organizzazione familiare, in base alla quale l'ospitalità viene concessa secondo la disponibilità e volontà della famiglia».

I periodi di chiusura

Di fatto questo dimostra la saltuarietà dell'attività svolta, così come richiesto dal regolamento comunale sui bed and breakfast. A tal proposito, i contribuenti hanno esibito diverse mail in cui comunicano agli ospiti l'indisponibilità ad accoglierli in determinati periodi, corrispondenti al periodo di chiusura dichiarati.



Newsletter realizzata da 24 ORE Professionale in collaborazione con ASPPI

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

Sede legale e amministrazione: Viale Sarca 223 - 20126 Milano

Redazione: 24 ORE Professionale

© 2024 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.