

# Indice sommario

## DOTTRINA

- de Tilla Maurizio: L'applicazione al condominio delle norme sulle distanze legali, pag. 293
- de Tilla Maurizio: Presunzione di comunione e titolo contrario, pag. 297
- Guizzetti Fabrizio Bruno: Il rilascio dell'immobile quale presupposto per la condanna del locatore al pagamento dell'indennità, pag. 311
- Luppino Saverio: Le modalità di restituzione della cosa locata. Come si perfeziona la restituzione del bene immobile ad uso abitativo da parte del conduttore ed i conseguenti effetti sulla mora, pag. 251
- Scripelliti Nino: La nullità del contratto di locazione nella disciplina della cedolare secca, pag. 246
- Sforza Fogliani Corrado: Obbligo di denuncia dei beni culturali mobili ed altri problemi, pag. 243
- Stendardi Luca: Il dissenso alle liti nelle controversie rientranti ed in quelle esorbitanti le attribuzioni dell'amministratore, pag. 255
- Tamburro Arcangela Maria: La competenza del giudice di pace in materia condominiale, pag. 258

## BIBLIOGRAFIA

- Bartolini Francesco, Alibrandi Luigi, Corso Piermaria: Quattro codici. Civile e di procedura civile, penale e di procedura penale e leggi complementari, pag. 261
- Centofanti Nicola, Centofanti Nicoletta, Centofanti Paolo: Il codice dell'edilizia, dell'urbanistica e delle espropriazioni, pag. 261
- Corona Lorenzo: Il procedimento per decreto ingiuntivo. Collana Tribuna Memo, pag. 261
- Dubolino Pietro, Dubolino Chiara, Costa Fabio: Codice civile, pag. 261
- Genovese Francesco Antonio, Petillo Salvatore: Codice tributario civile e penale, pag. 262
- Tramontano Luigi: Codice delle esecuzioni civili e penali spiegato. Con esempi pratici, dottrina, giurisprudenza e appendice normativa. Tribuna Studium, pag. 262
- Vito Antonio, Boccia Pasquale: La proprietà e i diritti reali. Profili sostanziali e processuali. Le più recenti e rilevanti pronunce giurisprudenziali. Collana Tribuna Juris, pag. 262

## GIURISPRUDENZA

### Amministratore

- Cessato dall'incarico – Documentazione relativa alla gestione condominiale – Restituzione – Omissione – Appropriazione indebita aggravata – Configurabilità – Sussistenza. ♦ Trib. civ. Milano, sez. XIII, ord. 30 novembre 2011, Condominio X c. B.M., pag. 309

### Assemblea dei condomini

- Deliberazioni – Impugnazione da parte del condomino assente – Termine – Decorrenza – Individuazione – Dal recapito del verbale all'indirizzo

- del destinatario – Conseguenza – Difetto di prova sull'anzidetto recapito – Dovere di attivazione da parte del destinatario – Esclusione. ♦ Cass. civ., sez. II, 28 dicembre 2011, n. 29386, A.L. c. Condominio X, in Napoli, pag. 272

### Avviamento commerciale

- Indennità – Pagamento – Domanda di condanna proposta nei confronti del locatore – Proposta dal conduttore in pendenza del termine di rilascio – Inammissibilità – Sussistenza. ♦ Trib. civ. Bergamo, 17 novembre 2011, n. 2539, Tezza ed altra c. Poste Italiane S.p.A., pag. 309
- Indennità – Pagamento – Offerta del locatore subordinata alla riconsegna dell'immobile – Rifiuto del conduttore che detenga l'immobile in pendenza del termine di rilascio – Condanna del conduttore alle spese di causa – Sussistenza. ♦ Trib. civ. Bergamo, 17 novembre 2011, n. 2539, Tezza ed altra c. Poste Italiane S.p.A., pag. 309

### Azioni giudiziarie

- Legittimazione dell'amministratore. ♦ Cass. civ., sez. II, 25 luglio 2011, n. 16230, Cond. via San Felice Circeo 24 Roma c. Eredità Giacente Carlo Re ed altri, *m.*, pag. 315

### Bellezze naturali (Protezione delle)

- Vincoli – Vincolo paesaggistico – Spontanea rimessione in pristino degli immobili. ♦ Cass. pen., sez. III, 17 maggio 2011, n. 19317 (ud. 27 aprile 2011), P.G. in proc. Medici e altro, *m.*, pag. 315

### Canone

- Aumenti – Differenziati e crescenti per successive frazioni di tempo – Condizioni e limiti – Contrasto con l'art. 79 L. n. 392/78. ♦ Trib. civ. Modena, sez. II, 27 gennaio 2012, Eurocar Immobiliare s.r.l. c. Elettromeccanica Sironi s.r.l., pag. 307
- Determinazione – Determinazione convenzionale del canone in misura differenziata e crescente. ♦ Cass. civ., sez. VI, 23 giugno 2011, n. 13887, Raiola c. Auricchio, *m.*, pag. 315
- Riduzione o diminuzione del godimento dell'immobile – Unilaterale sospensione o diminuzione del canone. ♦ Cass. civ., sez. VI, 23 giugno 2011, n. 13887, Raiola c. Auricchio, *m.*, pag. 315

### Circostanze del reato

- Aggravanti – Abuso di autorità o di particolari relazioni – Mobili contenuti in un immobile locato. – Appropriazione – Circostanza – Sussistenza. ♦ Cass. pen., sez. II, 13 ottobre 2011, n. 36897 (ud. 5 luglio 2011), Arena, pag. 295
- Aggravanti – Abuso di poteri o violazione di doveri pubblici – Addetto allo sportello dell'amministrazione finanziaria. ♦ Cass. pen., sez. II, 20 maggio 2011, n. 20039 (ud. 20 aprile 2011), Vallario, *m.*, pag. 315

### Contratto di locazione

- Durata – Locazioni di immobili da destinare al tempo libero. ♦ Cass. civ., sez. III, 20 giugno 2011, n. 13483, Rivetti c. Guidoni, *m.*, pag. 315

- Natura personale del rapporto di locazione – Legittimazione a concedere il bene in locazione – Individuazione – Presupposti – Disponibilità di fatto del bene in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico – Sufficienza – Riconoscibilità della legittimazione in capo al detentore di fatto che abbia acquisito la disponibilità del bene lecitamente e al possessore legittimo – Sussistenza – Fattispecie. ♦ Cass. civ., sez. III, 14 luglio 2011, n. 15443, Guglielmi ed altro c. Palombo, *m.*, pag. 315

### Contributi e spese condominiali

- Ascensore – Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria – Criterio di ripartizione in deroga all'art. 1123 c.c. – Delibera assembleare attuativa di disposizione del regolamento condominiale avente natura contrattuale – Legittimità – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. II, 23 dicembre 2011, n. 28679, Pasino c. Condominio Maurizio in Mantova, pag. 274
- Rimborso delle spese anticipate per l'amministrazione del fabbricato – Presupposti – Applicabilità dei principi in tema di mandato – Esclusione – Controllo preventivo da parte dell'assemblea – Necessità. ♦ Cass. civ., sez. II, 27 gennaio 2012, n. 1224, Vita Nova S.r.l. c. Vuosi, pag. 268
- Vendita di unità immobiliare. ♦ Cass. civ., sez. II, 12 luglio 2011, n. 15309, Barcella c. Fazzino ed altri, *m.*, pag. 316

### Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone

- Prova del reale disturbo – Perizia o consulenza tecnica – Non è necessaria. ♦ Cass. pen., sez. I, 25 maggio 2011, n. 20954 (ud. 18 gennaio 2011), Toma, *m.*, pag. 316

### Donazione

- Indiretta – Versamento di una somma di denaro per l'acquisto di un immobile – Configurabilità – Condizioni – Accertamento dell'esistenza dell'animus donandi – Necessità. ♦ Cass. civ., sez. II, 19 dicembre 2011, n. 27512, Brignole c. Alessio, pag. 280

### Edilizia popolare ed economica

- Decadenza, revoca, annullamento – Alloggio non stabilmente abitato – Motivi della dismissione. ♦ Cass. civ., sez. I, 27 giugno 2011, n. 14124, Marsala c. Comune di Tropea, *m.*, pag. 316
- Decadenza, revoca, annullamento – Competenza e giurisdizione – Criteri. ♦ Cass. civ., sez. un., 21 luglio 2011, n. 15977, Ferrante c. Comune di Milano ed altro, *m.*, pag. 316

### Esecuzione forzata

- Competenza – Immobile locato – Rinnovazione tacita. ♦ Cass. civ., sez. VI, 2 novembre 2011, n. 22711, Meloni c. Deiana, pag. 286
- Consegna o rilascio – Rilascio – Detenzione dell'alloggio da parte di un terzo – Subconduttore – Opposizione ex art. 615 c.p.c. – Legittimazione – Sussistenza. ♦ Trib. civ. Padova, sez. I, ord. 23 febbraio 2012, T.F., pag. 304

# indice sommario

Pignoramento – Custodia – Locazione di immobile pignorato. ♦ Cass. civ., sez. III, 21 giugno 2011, n. 13587, Petrucci c. Fimas di Pompili s.a.s. *m.*, pag. 316

Titolo esecutivo – Ottenuto nei confronti del condomino – Azione esecutiva promossa contro singolo condomino non indicato nominativamente nel titolo stesso – Notifica del titolo esecutivo nei confronti di quest'ultimo – Necessità – Notifica al solo amministratore condominiale – Insufficienza – Conseguente nullità dell'atto di precetto. ♦ Trib. civ. Nocera Inferiore, sez. I, 22 luglio 2011, Sorrento ed altri c. Lo Ponte, pag. 312

## Innovazioni

Delibera di destinazione di un'area di giardino a parcheggio – Divieto ai sensi dell'art. 1120, secondo comma, cod. civ. – Esclusione – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. VI, 12 luglio 2011, n. 15319, Tarquini c. Cond. Via Tenuta Del Casalotto 9b Roma, *m.*, pag. 316

Su parti comuni dell'edificio. ♦ Cass. civ., sez. II, 12 luglio 2011, n. 15308, Cond. via Palermo 24 Napoli c. Leggieri, *m.*, pag. 316

## Invasione di terreni o edifici

Elemento oggettivo – Estremi di configurabilità – Introduzione dall'esterno in un fondo altrui di cui non si abbia il possesso o la detenzione – Necessità – Oggetto di tutela della norma penale – Individuazione – Fattispecie in tema di occupazione di alloggio precedentemente condotto in locazione. ♦ Cass. pen., sez. II, 21 dicembre 2011, n. 47386 (ud. 10 novembre 2011), X., pag. 277

## Matrimonio

Rapporti patrimoniali – Comunione legale – Acquisti. ♦ Cass. civ., sez. II, 26 luglio 2011, n. 16305, Napoli c. Monte, *m.*, pag. 317

Separazione dei coniugi – Casa coniugale – Assegnazione – Successiva revoca – Disposta con la sentenza che definisce il giudizio di separazione – Titolo idoneo al rilascio – Specifico ordine di rilascio rivolto al coniuge ex assegnatario – Necessità – Esclusione. ♦ Cass. civ., sez. III, 31 gennaio 2012, n. 1367, R.G. c. C.S., pag. 266

Separazione dei coniugi – Casa coniugale – Assegnazione. ♦ Cass. civ., sez. I, 4 luglio 2011, n. 14553, I. c. S., *m.*, pag. 317

## Mediazione

Diritto del mediatore alla provvigione – Insorgenza – Conclusione del contratto preliminare – Corrispettivo pagato – Costituisce ricavo imponibile per l'agente immobiliare – Compromesso – Conservazione quale documentazione obbligatoria – Omissione – Occultamento o distruzione di documenti fiscali – Configurabilità del reato. ♦ Cass. pen., sez. III, 17 gennaio 2012, n. 1377 (ud. 1 dicembre 2011), P.G. in proc. pen. G.F., pag. 270

## Misure cautelari reali

Impugnazioni – Legittimazione – Terzo titolare di diritto di garanzia sui beni oggetto di sequestro preventivo. ♦ Cass. pen., sez. VI, 5 luglio 2011, n. 26157 (c.c. 16 marzo 2011), Monte Dei Paschi Di Siena, *m.*, pag. 317

Sequestro preventivo – Oggetto – Immobile abusivo. ♦ Cass. pen., sez. III, 19 aprile 2011, n. 15614 (c.c. 24 marzo 2011), PM in proc. Mengozzi, *m.*, pag. 317

## Obbligazioni del conduttore

Danni per ritardata restituzione – Risarcimento del maggior danno ex art. 1591 c.c. – Diritto del locatore – Proposte di locazione per un corrispettivo più elevato – Sussistenza – Prove documentali – Spettanza del risarcimento. ♦ Trib. civ. Modena, sez. II, 27 gennaio 2012, Eurocar Immobiliare s.r.l. c. Elettromeccanica Sironi s.r.l., pag. 307

## Parti comuni dell'edificio

Cantine e sotterranei – Spazio sottostante il suolo di un edificio condominiale – Presunzione di proprietà comune – Sussistenza – Ragioni – Limiti. ♦ Cass. civ., sez. III, 13 luglio 2011, n. 15383, Brunelli c. Cond. via Cassia Antica Campagnano di Roma ed altri, *m.*, pag. 317

Danni ad una porzione di proprietà esclusiva – Imputabilità a difetti costruttivi – Responsabilità del condominio ex art. 2051 c.c. – Configurabilità. ♦ Cass. civ., sez. II, 12 luglio 2011, n. 15291, Geppi c. Cond. via Ovidio Trieste ed altro, *m.*, pag. 317

Sottotetto. ♦ Cass. civ., sez. VI, 12 agosto 2011, n. 17249, Marina c. Elia, *m.*, pag. 317

Titolo contrario – Configurabilità – Primo atto di trasferimento di unità immobiliare – Rilevanza – Criteri. ♦ Cass. civ., sez. II, 27 maggio 2011, n. 11812, Merlino ed altro c. Basso, pag. 297

Uso indiretto della cosa comune mediante locazione. ♦ Cass. civ., sez. II, 27 ottobre 2011, n. 22435, De Martino E. ed altri c. Rapolla A. ed altri, pag. 288

Uso promiscuo – Modifica delle condizioni di godimento del bene comune – Condizioni rilevanza – Limiti – Fattispecie. ♦ Cass. civ., sez. II, 11 luglio 2011, n. 15203, Antonini c. Cond. viale dei Colli Portuensi 122, in Roma, *m.*, pag. 317

Vani scantinati. ♦ Cass. civ., sez. II, 26 luglio 2011, n. 16315, Cutolo ed altro c. De Paola, *m.*, pag. 317

## Prescrizione civile

Interruzione – Atti interruttivi – Costituzione in mora. ♦ Cass. civ., sez. III, 21 giugno 2011, n. 13600, Ferrari Immobili Real Estate s.r.l. c. Immobiliare 21 Montebello s.r.l., *m.*, pag. 318

## Procedimenti sommari

Convalida – Opposizione – Persistere della richiesta di convalida da parte dell'intimante, anziché di quella di rilascio ex art. 665 c.p.c. – Abbandono di tale ultima richiesta formulata nella citazione per intimazione ma non riproposta in udienza – Sussistenza – Fattispecie. ♦ Trib. civ. Modena, sez. II, ord. 28 marzo 2012, X. c. Y., pag. 301

Convalida – Per morosità – Termine per il pagamento dei canoni scaduti – Pagamento – A mezzo vaglia postale pervenuto al locatore a termine già scaduto – Sanatoria – Tardività – È tale. ♦ Trib. civ. Lecce, ord. 27 febbraio 2012, De Matteis V. ed altra c. Omissis, pag. 301

## Procedimento civile in genere

Domanda giudiziale – Riconvenzionale – Ammissibilità – Condizioni – Identità del titolo – Necessità – Esclusione – Limiti – Collegamento obiettivo fra le contrapposte pretese – Sufficienza – Fattispecie. ♦ Cass. civ., sez. III, 20 dicembre 2011, n. 27564, Conti c. Stefani, pag. 278

Intervento in causa di terzi – Intervento principale e intervento litisconsortile – Requisiti. ♦ Cass. civ., sez. II, 11 luglio 2011, n. 15208, Centro Tecnico Ortopedico S.a.s. di Solimando ed altri c. Nomao S.a.s. ed altro, *m.*, pag. 318

## Pubblica amministrazione

Contratti – Forma – Rinnovo tacito del contratto. ♦ Cass. civ., sez. VI, 23 giugno 2011, n. 13886, Stocchi c. Min. Interno ed altro, *m.*, pag. 318

## Reato

Cause di giustificazione – Stato di necessità – Estremi – Attualità del pericolo – Necessità – Permanenza del pericolo – Esclusione – Ragioni – Fattispecie in tema di occupazione arbitraria e prolungata di un alloggio dell'Iaccp. ♦ Cass. pen., sez. II, 1 febbraio 2012, n. 4292 (c.c. 21 dicembre 2011), P.M. in proc. Manco ed altro, pag. 265

## Recesso del locatore

Successiva permanenza del conduttore e corresponsione del canone – Rinnovazione tacita del contratto. ♦ Cass. civ., sez. VI, 23 giugno 2011, n. 13886, Stocchi c. Min. Interno ed altro, *m.*, pag. 318

Uso diverso dall'abitazione – Morosità. ♦ Cass. civ., sez. VI, 23 giugno 2011, n. 13887, Raiola c. Auricchio, *m.*, pag. 318

## Regolamento di condominio

Presupposti per la costituzione del condominio – Necessità di un regolamento – Esclusione – Separazione della proprietà per piani orizzontali – Sufficienza. ♦ Cass. civ., sez. II, 27 gennaio 2012, n. 1224, Vita Nova S.r.l. c. Vuosi, pag. 268

Tabella millesimale. ♦ Cass. civ., sez. VI, 9 agosto 2011, n. 17115, Curatola c. Cond. via Nino Bixio Reggio Calabria ed altro, *m.*, pag. 318

## Sublocazione e cessione

Opposizione del locatore ex art. 36 L. n. 392/78 – Effetti – Efficacia della cessione nei confronti della parte ceduta – Sospensione – Permanenza di efficacia tra le parti originarie del contratto ceduto – Obbligo di pagamento del canone – Persistenza in capo al conduttore cedente – Legittimazione passiva – Individuazione – Integrazione del contraddittorio nei confronti del cessionario – Necessità – Esclusione – Responsabilità sussidiaria – Esclusione – Ragioni. ♦ Trib. civ. Belluno, sez. dist., 10 febbraio 2012, G. Servizi s.r.l. c. G. Ing. s.r.l., pag. 306

## Supercondominio (condominio complesso)

Momento costitutivo. ♦ Cass. civ., sez. II, 17 agosto 2011, n. 17332, Collina c. Complesso Residenziale Le Laite Calmasino ed altri, *m.*, pag. 318

## Trascrizione

Atti soggetti – Atti relativi a beni immobili – Difetto di trascrizione – Rilevabilità d'ufficio – Esclusione – Eccezione della parte interessata – Necessità. ♦ Cass. civ., sez. II, 27 maggio 2011, n. 11812, Merlino ed altro c. Basso, pag. 297

## Trasferimento a titolo particolare della cosa locata (alienazione)

Trasferimento delle partecipazioni di società a responsabilità limitata – Prelazione e riscatto – Legge n. 392/78 – Applicabilità – Esclusione. ♦ Cass. civ., sez. I, 1 dicembre 2011, n. 25703, Mare s.a.s. di Vago Enrico & C. c. Brusacà ed altri, pag. 283

## Tributi (in generale)

Esenzioni ed agevolazioni (benefici) – Edilizia – Agevolazioni per l'acquisto della prima casa. ♦ Cass. civ., sez. V, 17 giugno 2011, n. 13291, Min. Economia Finanze ed altro c. Scaini, *m.*, pag. 318

## Tributi degli enti pubblici locali

Imposta comunale sugli immobili – Esenzioni – Fabbricati con destinazione ad usi cultura. ♦ Cass. civ., sez. V, 6 luglio 2011, n. 14931, Comune di Roccadaspide c. Giuliani, *m.*, pag. 319

Imposta comunale sugli immobili – Giudicato esterno relativo ad alcune annualità – Efficacia su accertamenti relativi a diverse annualità. ♦ Cass. civ., sez. V, 16 settembre 2011, n. 18923, Cogeì s.r.l. c. Comune di Formia, *m.*, pag. 319

Imposta comunale sugli immobili – Variazione permanente della base imponibile – Nuova rendita catastale. ♦ Cass. civ., sez. V, 5 luglio 2011, n. 14773, Comune di Marciana Marina c. Ediltirreno S.n.c, *m.*, pag. 319

Imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili – Attività di accertamento – Notifica dell'accertamento in rettifica. ♦ Cass. civ., sez. V, 17 giugno 2011, n. 13292, Min. Economia Finanze ed altro c. Snia S.p.a, *m.*, pag. 319

Imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili – Imponibile – Determinazione. ♦ Cass. civ., sez. V, 15 giugno 2011, n. 13081, Scotti Fin S.p.a. in liq. c. Agenzia Entrate Dir. Centrale, *m.*, pag. 319

## Tributi erariali diretti

Imposta sul reddito delle persone fisiche – Detrazioni – Spese sostenute per la ristrutturazione di immobile utilizzato per attività imprenditoriale. ♦ Cass. civ., sez. V, 17 giugno 2011, n. 13327, Zonta S.n.c. ed altri c. Min. Economia Finanze ed altri, *m.*, pag. 319

## Tributi erariali indiretti

Imposta di registro – Esenzioni ed agevolazioni – Trasferimento di immobili di interesse storico, artistico o archeologico. ♦ Cass. civ., sez. V, 5 luglio 2011, n. 14815, Villa Frohsinn S.r.l. c. Agenzia Generale Entrate ed altri, *m.*, pag. 319

Imposta sul valore aggiunto – Aliquote – Vendita di un immobile a suo tempo realizzato da altro

costruttore. ♦ Cass. civ., sez. V, 29 luglio 2011, n. 16664, Min. Economia Finanze ed altro c. G4 s.r.l. in amm. straord, *m.*, pag. 320

## Uso della cosa comune

Limiti – Normativa sulle distanze legali – Applicabilità nei rapporti tra i condomini – Limiti – Compatibilità con l'applicazione delle norme particolari relative alle cose comuni – Necessità – Fattispecie in tema di realizzazione di pensiline sottostanti al primo piano. ♦ Cass. civ., sez. II, 25 ottobre 2011, n. 22092, CO. FR. ed altro c. Pe. Ca. ed altro, pag. 290

Modalità – Cause scaturenti in base a titolo differente dal rapporto di condominio in senso proprio – Delimitazione. ♦ Cass. civ., sez. II, 21 febbraio 2012, n. 2483, Panzini ed altri c. Simonetti ed altri, pag. 263

## Violenza privata

Elemento oggettivo – Estremi – Fattispecie in tema di veicolo parcheggiato irregolarmente dinanzi all'ingresso del garage di un condomino. ♦ Cass. pen., sez. V, 12 gennaio 2012, n. 603 (ud. 18 novembre 2011), Lombardo, pag. 271

## RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA

La sopraelevazione negli edifici condominiali, pag. 321

## LEGISLAZIONE E DOCUMENTAZIONE

Ris. (Ag. Entrate) 20 marzo 2012, n. 25/E. Applicabilità dell'agevolazione "prima casa" ai trasferimenti immobiliari derivanti da sentenza dichiarativa di usucapione, pag. 331

D.L. 2 marzo 2012, n. 16. Disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie, di efficientamento e potenziamento delle procedure di accertamento, pag. 332

Ris. (Ag. Entrate) 22 febbraio 2012, n. 18/E. Consulenza giuridica - Detrazione Iva su spese

di ristrutturazione di immobili abitativi destinati ad attività d'impresa - Art. 19-bis1 del D.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, pag. 332

D.L. 9 febbraio 2012, n. 5. Disposizioni urgenti in materia di semplificazione e di sviluppo, convertito, con modificazioni, nella L. 4 aprile, n. 35, pag. 333

Risp. (Unep Venezia) 30 gennaio 2012, n. Prot. VI-DOG/ 98/031/2011/CA. Modalità operative del personale UNEP inerenti alla sospensione del provvedimento di rilascio d'immobile per finita locazione nei casi di proroga dei termini, previsti da disposizioni legislative - Risposta a quesito., pag. 335

D.L. 24 gennaio 2012, n. 1. Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività, convertito, con modificazioni, nella L. 24 marzo 2012, n. 27, pag. 336

D.L. 29 dicembre 2011, n. 216. Proroga di termini previsti da disposizioni legislative, convertito, con modificazioni, nella L. 24 febbraio 2012, n. 14, pag. 337

## PRATICA

Indici ISTAT 2012, pag. 339

Indici ISTAT 2011, pag. 339

Indice armonizzato europeo 2012, pag. 340

Indice armonizzato europeo 2011, pag. 340

Proroga dei contratti nonché differimenti e sospensioni delle esecuzioni intervenute dopo la legge dell'equo canone relativamente alle locazioni ad uso diverso dall'abitazione, pag. 341

Differimenti e sospensioni delle esecuzioni intervenute dopo la legge dell'equo canone relativamente alle locazioni ad uso abitativo, pag. 342

Primi dati di confronto sul carico tributario ICI 2011/ IMU 2012 per gli immobili locati nei comuni che hanno già deliberato le aliquote, pag. 345

Risposte ai quesiti, pag. 347



## OBBLIGO DI DENUNCIA DEI BENI CULTURALI MOBILI ED ALTRI PROBLEMI

di **Corrado Sforza Fogliani**

### SOMMARIO

**1. Accertamento esecutivo, le notizie utili. 2. Beni culturali mobili, quando c'è l'obbligo di denuncia. 3. Installazione del condizionatore da parte dell'inquilino. 4. Borsino immobiliare, locazioni in caduta. 5. Legge Pinto, la Cassazione si pronuncia. 6. Immobiliare, aggravamento fiscale senza precedenti.**

#### **1. Accertamento esecutivo, le notizie utili**

Gli avvisi di accertamento afferenti le imposte reddittuali, l'Iva e l'Irap, emessi a partire dall'1 ottobre 2011 (e relativi ai periodi di imposta in corso al 31 dicembre 2007 e successivi), diventano atti esecutivi decorsi 60 giorni dalla loro notifica senza la mediazione del ruolo e l'emissione preliminare della cartella esattoriale (art. 29 d.l. n. 78/10, come convertito).

Per espressa disposizione di legge, gli avvisi di cui trattasi devono contenere l'intimazione ad adempiere all'obbligo di pagamento degli importi in essi indicati entro il termine per la proposizione del ricorso e l'avvertimento che, decorsi 30 giorni dal termine ultimo di pagamento, la riscossione verrà affidata ad Equitalia "anche ai fini dell'esecuzione forzata". In secondo luogo, il ricorso deve avvenire entro 60 giorni dalla notifica dell'accertamento e deve essere accompagnato dal versamento di un terzo della somma richiesta dall'Agenzia delle entrate. Tuttavia, in caso di presentazione da parte dell'interessato di un'istanza di accertamento con adesione, oppure se il termine per l'impugnazione cade durante il periodo di sospensione annuale dei termini processuali (1 agosto - 15 settembre), questa scadenza slitta: in ipotesi di accertamento con adesione, di ulteriori 90 giorni; in ipotesi di sospensione dei termini, di altri 46 (se si verificano entrambe le circostanze i due periodi si cumulano). Naturalmente, dato che - come detto - il termine per la proposizione del ricorso è lo stesso entro il quale la legge impone la corresponsione dell'importo indicato nell'avviso di accertamento, il differimento dell'impugnazione comporta anche, come logica conseguenza, lo slittamento dell'obbligo di provvedere al

pagamento di tale importo. Resta comunque il fatto che il contribuente che volesse difendersi sarà anzitutto obbligato al pagamento di quanto dovuto (solve) e solo in un secondo momento potrà opporsi, chiedendo indietro quanto in prima battuta versato (repete).

#### **2. Beni culturali mobili, quando c'è l'obbligo di denuncia**

L'art. 59 del d.l.vo n. 42/04, così come modificato dal "decreto sviluppo", impone, adesso, di denunciare alla Soprintendenza il trasferimento della detenzione dei beni culturali solo quando questi beni siano mobili. Al riguardo, occorre precisare che tale obbligo di denuncia deve ritenersi riguardare esclusivamente quei beni per i quali sia stata notificata "al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo" la "dichiarazione di interesse culturale" (fermo restando che già la "comunicazione" ai medesimi soggetti dell'avvio del relativo procedimento fa scattare, "in via cautelare", temporanee misure di tutela tra cui anche quella qua in discorso).

Il predetto art. 59, infatti, si applica ai "beni culturali" e l'art. 10, comma 3, d.l.vo n. 42/04, considera tali solo quelli (aventi determinate caratteristiche) per cui "sia intervenuta la dichiarazione di interesse culturale". Il che porta appunto alla conclusione che, se tale dichiarazione non interviene, l'obbligo di denuncia non si applica. E ciò, nonostante il bene oggetto di trasferimento possa presentare, ad esempio, un rilevante "interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico", oppure rivestire, in ipotesi, "un interesse particolarmente importante" a causa del suo riferimento, con la "storia politica" o "militare". In altre parole, anche quando il bene in questione abbia quelle caratteristiche che il citato art. 10 prescrive ai fini della dichiarazione di culturalità.

Le considerazioni che precedono valgono - è bene puntualizzarlo - solo per le cose appartenenti ai privati.

#### **3. Installazione del condizionatore da parte dell'inquilino**

La giurisprudenza ha chiarito che costituiscono "miglioramenti" quelle "opere che, con sistemazioni o trasformazioni diverse", apportano al bene locato "un aumento di valore, accrescendone in modo durevole il godimento, la produttività e la redditività, senza presentare una propria individualità rispetto al bene in cui vanno ad incorporarsi"; sono "addizioni", invece, quelle "opere che, pur unite ed incorporate" alla cosa locata, "non si fondono con essa ma ne producono un incremento di ordine quantitativo"



(cfr., ex multis, Cass. sent. n. 3860 del 18 giugno 1980). Per i miglioramenti, il conduttore non ha diritto all'indennità a meno che non vi sia stato "il consenso del locatore" (art. 1592, primo comma, cod. civ.); per le addizioni invece, il consenso del locatore non rileva: l'indennità è dovuta solo se il proprietario "preferisca ritenere" tali opere alla fine della locazione (art. 1593, primo comma, cod. civ.). Ciò detto, l'inquilino che installa un condizionatore nell'immobile locato, ha diritto ad un'indennità da parte del locatore, al termine della locazione!

È evidente come la semplice installazione di un condizionatore non possa costituire un'opera di miglioramento ma rappresenti, piuttosto, un'addizione. Pertanto, per il caso che ci occupa, si può arrivare alla seguente conclusione: se il condizionatore è separabile senza pregiudizio per i locali (così come avviene nella generalità dei casi), l'indennità (pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore dell'addizione al momento della riconsegna) è dovuta solo nell'ipotesi in cui il locatore sia interessato a mantenere tale impianto; se invece la rimozione del condizionatore rischia di danneggiare (in modo rilevante) il bene locato, l'indennità non è dovuta salvo che il proprietario abbia prestato (in forma, peraltro, "chiara e non equivoca": cfr. Cass. sent. n. 5637 del 24 giugno 1997) il proprio consenso all'installazione.

#### 4. Borsino immobiliare, locazioni in caduta

La Confedilizia ha presentato i risultati di "Un anno di quotazioni del Borsino immobiliare", raccolti in una apposita pubblicazione.

Il Borsino immobiliare Confedilizia rileva, ogni semestre, i valori di compravendita degli immobili adibiti ad uso abitativo di 105 capoluoghi di provincia (47 città del Nord, 25 del Centro e 33 del Sud con le isole). La settima edizione della pubblicazione riporta i dati che emergono dalla media della rilevazione dei due semestri del 2011. I valori minimi sono riferiti ad immobili da ristrutturare completamente. I valori massimi sono riferiti ad immobili nuovi o ristrutturati. Fra i valori massimi di compravendita registrati si segnalano - per le zone centrali - Venezia (con una media di 9.300 euro al metro quadro), Roma (8.940 euro mq) e Milano (7.800 euro mq); per le zone semicentrali, Venezia (6.290 euro mq), Milano (5.250 euro mq) e Roma (5.040 euro mq); per le zone periferiche, Roma (4.030 euro mq), Venezia (3.960 euro mq) e Milano (3.450 euro mq).

Con riferimento alle aree geografiche, i valori massimi medi registrati in zone centrali, sono: al Nord, 3.397 euro al metro quadro; al Centro, 3.205 euro mq; al Sud con le isole, 2.351 euro mq. Per i valori minimi medi, in zone periferiche, sono stati rilevati: al Nord, 1.018 euro al mq; al Centro, 1.070 euro mq; al Sud ed isole, 782 euro mq.

Il 2011 è stato un anno caratterizzato, soprattutto nella sua seconda metà, prima dalle voci dell'introduzione di un'imposta patrimoniale e poi dalla manovra di fine anno con l'aggravio dato dall'Imu, circostanze che hanno

determinato un effetto depressivo su un mercato sostanzialmente stabile (fatte le dovute distinzioni in relazione a singole zone e con riferimento alle varie tipologie di immobili). L'effetto depressivo si è immediatamente trasmesso anche all'investimento in immobili a scopo di locazione. Ne è derivata una caduta dei contratti di locazione, anche dei calmierati, per effetto dell'aggravio di imposta portato dall'Imu.

#### 5. Legge Pinto, la Cassazione si pronuncia

Secondo la giurisprudenza della Corte dei diritti dell'uomo, in tema di equa riparazione per violazione del diritto alla ragionevole durata del processo, gli importi concessi dal giudice nazionale a titolo di risarcimento danni possono essere anche inferiori a quelli liquidati dalla stessa Corte "«a condizione che le decisioni pertinenti» siano «coerenti con la tradizione giuridica e con il tenore di vita del Paese interessato», e purché detti importi non risultino irragionevoli". Pertanto, stante l'esigenza di offrire un'interpretazione della legge n. 89 del 24 marzo 2001 (c.d. legge Pinto), "idonea a garantire che la diversità di calcolo non incida negativamente sulla complessiva attitudine ad assicurare l'obiettivo di un serio ristoro" per la lesione del diritto alla ragionevole durata del processo, "la quantificazione del danno non patrimoniale deve essere, di regola, non inferiore a euro 750,00 per ogni anno di ritardo eccedente il termine di ragionevole durata".

È quanto ha stabilito la Cassazione, con sentenza n. 20689 del 7 ottobre 2011, precisando, peraltro, che il suddetto parametro di euro 750,00 "va osservato in relazione ai primi tre anni eccedenti la durata ragionevole, dovendo invece aversi riguardo per quelli successivi, al parametro di euro 1.000,00 per anno di ritardo, tenuto conto che l'irragionevole durata eccedente tale periodo comporta un evidente aggravamento del danno".

#### 6. Immobiliare, aggravamento fiscale senza precedenti

Le imposte sulle case sono state aggravate, con l'Imu, fino ad un punto che non conosce precedenti. Tale aggravamento ha preteso di trovare una giustificazione nel presupposto che, in Italia, esse siano inferiori a quelle degli altri Paesi. Ma il confronto con questi ultimi basato sul rapporto Fisco-PIL è viziato alla radice dal fatto che il nostro PIL include anche il sommerso (per cui le tasse sembrano minori di quel che in realtà sono, incidendo su una più ristretta base). La Confedilizia lo ha ripetutamente rappresentato alle autorità di Governo, sottolineando altresì che fuori d'Italia le imposte di trasferimento sono ragguardevolmente inferiori rispetto alle nostre (un 3-10 per cento rispetto al 4 e financo all'1 per cento) ed evidenziando, ancora, che il confronto con l'estero non può prescindere dalla considerazione che i proprietari di casa (la cui imposizione fiscale si basa su rendite che di fatto fanno, incostituzionalmente, riferimento al valore dei beni e non, come la legge catastale prescrive, al reddito degli stessi) patiscono in Italia una tassazione patrimoniale (e quindi

surrettiziamente, e progressivamente, espropriativa, come i maestri di Scienza delle finanze insegnano) che non ha paragoni, mentre altrove è caratterizzata dall'essere ancorata al reddito e al civile principio (formalmente stabilito, per la Germania, dalla stessa Corte costituzionale, ancora nel 1995) che il prelievo fiscale non può essere superiore alla concreta capacità di reddito dei beni colpiti.

Confedilizia (conscia che la battaglia per l'equità non può essere pretermessa e conscia, in particolare, che i risparmiatori nell'edilizia sono una risorsa al pari dei valori, di indipendenza e di libertà, che rappresentano) continuerà a battersi per un ritorno all'equità e contro ogni discriminazione fiscale, anche nello stesso settore immobiliare.

## LA NULLITÀ DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE NELLA DISCIPLINA DELLA CEDOLARE SECCA (\*)

di **Nino Scipelliti**

**1.** Una panoramica delle cause di nullità dei contratti di locazione abitativa, inizia con la mancanza della forma scritta, prevista ad substantiam dall'art. 1, comma 4, legge n. 431/1998,(1) in precedenza limitata ai contratti ultrannovennali ex art. 1350, n. 8, c.c.. Questa nullità ha carattere assoluto e non essendo disposta nell'interesse di una delle parti piuttosto che dell'altra, non è sanabile (2) ed è rilevabile d'ufficio ex art. 1421 c.c. Lo scopo è quello di attribuire alle parti certezza dei propri diritti e dei propri obblighi, oltre a realizzare maggiore visibilità per il fisco del contratto di locazione.

Accertata la nullità ex tunc, l'intero assetto contrattuale sarà travolto rendendo prive di causa le prestazioni delle parti, che tuttavia potranno trovare riequilibrio in applicazione dell'art. 2041 c.c.: quindi l'occupante dovrà rilasciare l'immobile, con diritto alla restituzione di quanto pagato, tuttavia riconoscendo al proprietario per l'uso dell'immobile il pagamento di un importo corrispondente, tendenzialmente, al canone di mercato (3), poiché diversamente, l'occupante verrebbe ad arricchirsi senza causa, del valore di uso dell'immobile.

Tuttavia, quando sia stato il locatore ad imporre la forma verbale condizionando a tale forma l'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto in violazione dell'articolo 1, comma 4, tale rapporto di fatto sarà soggetto alla diversa disciplina dell'art. 13, comma 5, della legge n. 431/1998, con la possibilità per il conduttore di esperire una specifica azione finalizzata alla sanatoria del rapporto contrattuale. Nel giudizio che dovesse accertare la pretesa del locatore di stipulare il contratto in forma verbale, il giudice determinerà ex tunc il canone dovuto nei limiti di quello definito dagli accordi delle associazioni della proprietà e dei conduttori ai sensi del comma 3 dell'articolo 2, con il conseguente diritto del conduttore alla restituzione della eccedenza pagata. In tal modo il contratto sarà reso conforme alla disciplina della legge e degli accordi collettivi, con una pronuncia adeguatrice e con efficacia retroattiva all'origine del rapporto, piuttosto che costitutiva di altro rapporto. Questa opera giurisdizionale di adeguamento alla legge del contratto verbale altrimenti nullo, ha effetto di sanzione per il comportamento del locatore di pressione morale esercitata sul potenziale conduttore (4).

Per contro, nel caso in cui la mancanza di forma scritta sia stata pretesa dal conduttore o liberamente concordata dalle parti, la nullità-sanzione colpirà entrambe le parti

del contratto secondo i principi generali in tema di contratto nullo. Ne seguirà il diritto del locatore di agire per il rilascio dell'immobile occupato senza alcun titolo, e quello del conduttore di ottenere la (parziale) restituzione delle somme versate a titolo di canone nella misura eccedente il canone di mercato (cfr. supra, nota 3), poiché, come già osservato, la restituzione di tutto quanto pagato sarebbe causa di un ingiustificato arricchimento dell'occupante (5): ovviamente l'applicazione dell'art. 2041 c.c. potrà avvenire a seguito di eccezione riconvenzionale del proprietario, in difetto della quale tutto quanto pagato dall'occupante in forza del contratto nullo dovrà essere restituito. L'azione, per l'occupante, avrà natura di ripetizione di indebito, alla quale tuttavia si applicherà il termine decadenziale di sei mesi di cui all'art. 13, comma 2, della legge, ove si detta la disciplina generale delle restituzioni nel sistema delle locazioni, analoga a quella di cui all'art. 79 della legge n. 392/1978.

**2.** L'art. 13, comma 1, della legge n.431/1998, prevede la nullità di ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello che risulta dal contratto "scritto e registrato", e di ogni pattuizione volta a derogare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla legge. Inoltre per i contratti di cui al comma 3 dell'art. 2 (a canone concordato alle associazioni di categoria) è nulla ogni pattuizione diretta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo previsto dagli accordi locali; ed infine per i contratti stipulati in base al comma 1 dell'art. 2 (a canone libero), è nullo qualsiasi obbligo del conduttore e qualsiasi clausola o altro vantaggio economico o normativo diretti ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito, qualora in contrasto con le disposizioni della legge (sul punto, infra, la nota 7) .

In realtà la nullità della pattuizione di un canone che non risulti dal contratto scritto e registrato è, in primo luogo, la conseguenza della obbligatorietà della forma scritta disposta dall'art. 1, comma 4, mentre è una novità il riferimento alla registrazione, prima dell'art. 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004 n. 311 (legge finanziaria per il 2005) (6). In effetti nella interpretazione dell'art. 13, comma 1, occorre tenere conto di alcuni autorevoli interventi della Corte di Cassazione ove si afferma il ben diverso significato di questa nullità, che colpisce non le originarie pattuizioni del canone non registrate, ma solo quelle di eventuale aumento del canone, sopravvenute nel corso del rapporto di locazione (7).

L'art. 13 prosegue comminando per i contratti di cui al comma 3 dell'art. 2, la nullità di ogni pattuizione diretta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito dagli accordi tra le categorie di proprietari ed inquilini; e per i contratti stipulati di cui al comma 1 dell'art. 2, comminando la nullità di ogni pattuizione, se in contrasto con la legge, che imponga a carico del conduttore



“qualsiasi clausola o altro vantaggio economico o normativo diretti ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito”. Ne consegue il diritto del conduttore, con azione proponibile fino a sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, alla restituzione delle somme indebitamente versate ed alla riconduzione della locazione alle condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'art. 2 ovvero dal comma 3 dell'art. 2. Sono norme di evidente derivazione equocanonistica (art. 79 legge n. 392/1978, abrogato, limitatamente alle locazioni abitative, dall'art. 14 legge n. 431/1998), pur dovendosi tenere conto che quanto alla durata minima legale, gli artt. 1 e 27 della legge n. 392/1978, ne prevedevano l'automatico inserimento ipso jure nei contratti che avessero previsto una durata inferiore, mentre la legge n. 431/1998 ora prevede l'espunzione con pronuncia giudiziale, delle clausole difformi dalle norme imperative e la loro eventuale sostituzione con norme di legge secondo il meccanismo di cui all'art. 1419 c.c.: il che significa che fino alla loro sostituzione per pronuncia giudiziale, le norme contrattuali debbono essere applicate.

In ultimo il comma 4 dell'art. 13 dispone che nei contratti di cui all'art. 2, comma 1, (quelli del tipo libero), sono nulle “ove in contrasto con le disposizioni della presente legge”, le clausole contrattuali che prevedano qualsiasi obbligo del conduttore “nonché qualsiasi clausola o altro vantaggio economico o normativo diretti ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito” è una norma di chiusura e ripetitiva, che richiama l'art. 79 cit., diretta a vietare ipotetiche forme di elusione e corrispettivi extracanone anche se previsti in contratti registrati, illegittimi se contrari alla stessa legge n. 431/1998.

**3.** Il comma 346 dell'art. 1 delle legge n. 311/2004 dispone che i contratti di locazione di immobili quale che ne sia l'uso, o i contratti che comunque costituiscono diritti personali di godimento di unità immobiliari, sono nulli se, quando vi sia obbligo di registrazione, non siano registrati. In proposito si osserva che la Corte Costituzionale, rigettando le prevedibili eccezioni di incostituzionalità di questa norma, ha ritenuto che, se è vietato al legislatore di condizionare l'esercizio dei diritti nel processo ad adempimenti di natura tributaria (sentenza n. 333/2001), il divieto non vale quando l'adempimento fiscale (nel caso, l'adempimento alla obbligazione tributaria della registrazione) sia previsto come elemento costitutivo di un modello contrattuale che il legislatore può configurare a sua discrezione.

In realtà si potrebbe obiettare che se è incostituzionale per violazione dell'art. 24 condizionare la tutela in giudizio di un diritto ad un adempimento tributario, contrasta con il principio di ragionevolezza di cui all'art. 3 Cost. e con l'art. 10, comma 2 dello Statuto dei contribuenti (8), l'inserimento a pena di nullità nel modello

di un contratto tipico, di un adempimento tributario, che tuttavia non corrisponda ad alcun apprezzabile interesse di anche una delle parti (la registrazione non ha natura ed effetti di una prestazione di una delle parti in favore dell'altra), o sia del tutto estraneo alla causa tipica del contratto ed al sinallagma contrattuale. E se è vero che il contratto di locazione è pur sempre rivelatore di capacità contributiva imponibile, il punto della questione concerne la non ragionevolezza di una sanzione non tributaria e del tutto sproporzionata, per la violazione di un obbligo tributario (comunque regolarizzabile ex art. 13 D.L.vo 18 dicembre 1997 n. 472).

Tuttavia, ad onta dell'articolo 10, comma 3, dello Statuto del contribuente (le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto), non è agevole individuare le norme costituzionali con le quali il comma 346 possa trovarsi in contrasto (artt. 3, 23, 53 e 97), trattandosi di norme a tal punto di maglia larga da lasciar passare, nella giurisprudenza della Corte e non di rado, casi di vera e propria imposizione retroattiva (9).

Premesso che la registrazione può avvenire sul canone per l'intera durata del contratto ovvero annualmente sul canone relativo a ciascun anno, il comma 346 va coordinato con le peculiarità della disciplina della imposta di registro (D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131), ed in specie con l'art. 3 che prevede la registrazione dei contratti verbali di locazione o affitto di beni immobili e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite entro trenta giorni dalla stipulazione (art. 17) e con l'art. 38 (Irrilevanza della nullità e dell'annullabilità dell'atto) secondo il quale “La nullità o l'annullabilità dell'atto non dispensa dall'obbligo di chiedere la registrazione e di pagare la relativa imposta”, salvo il diritto al rimborso per la parte eccedente la misura fissa, “quando l'atto sia dichiarato nullo o annullato, per causa non imputabile alle parti, con sentenza passata in giudicato e non sia suscettibile di ratifica, convalida o conferma”.

In proposito si prospettano due distinte questioni.

La prima questione concerne l'obbligo di registrazione dei contratti verbali, quindi nulli ex art. 1, comma 4, della legge n. 431/1998, e l'applicazione del principio della irrilevanza della nullità e del diritto al rimborso alle condizioni di cui all'art. 38 sopra citato. In effetti, agli effetti della applicazione dell'art. 3 cit., la nullità per mancanza di forma scritta, preliminare logicamente ad ogni altra e non sanabile, conduce alla esclusione dell'obbligo di registrazione dei contratti verbali. Il motivo è che tale nullità non discende da una disposizione della disciplina generale dei contratti da applicare ad un determinato tipo contrattuale, caso per caso, con pronuncia giudiziale, ma da una norma specifica della legislazione del settore delle locazioni che non ammette più un modello di locazione verbale (l'art. 1, comma 4, della legge n. 431/1998), così implementando l'art. 1350 c.c. di una ulteriore figura con-

trattuale per la quale si richiede la forma scritta e modificando riduttivamente in generale l'art. 3 cit. il quale, nella sua attuale versione, non prevede come imponibili i contratti di locazione verbali (per le stesse ragioni non sarebbe imponibile un eventuale contratto verbale di compravendita immobiliare). Sotto il profilo tributario, la condizione patologica del contratto verbale di locazione è dunque assimilabile alla inesistenza.

La seconda questione concerne gli effetti della prima registrazione con riferimento al comma 346, se da ritenere estesi all'intero periodo contrattuale, o efficaci solo per il periodo annuale al quale l'imposta può essere commisurata, come l'art. 17 cit. consente. Tuttavia, la facoltà espressamente prevista dalla disciplina della registrazione, di frazionare per periodi annuali l'importo della imposta, non incide sulla avvenuta registrazione la quale ha per oggetto il contratto come negozio unitario e per la sua intera durata, e non i singoli periodi annuali nella prassi definiti rinnovi ma in realtà segmenti temporali ed ai soli fini tributari, di un unico rapporto che si rinnova solo nei casi di cui all'art. 2 legge n. 431/1998 (10). Pertanto, agli effetti del comma 346, il contratto si può ritenere debitamente registrato, indipendentemente da quando la sua registrazione sia avvenuta e per quante annualità l'imposta sia stata corrisposta.

Residua (in realtà, residuava; cfr. infra sub n. 4) anche il problema in ordine alla sanabilità, secondo l'opinione prevalente (11), del contratto nullo per effetto della registrazione tardiva, a richiesta di una delle parti o anche d'ufficio. Quanto alla decorrenza degli effetti della registrazione tardiva e quindi della sanatoria, se dall'origine del contratto o dalla data dell'adempimento tributario, si osserva che la registrazione tardiva, debitamente sanzionata dalla disciplina dell'imposta di registro (art. 69 D.P.R. 131/1986), ha l'effetto di regolarizzare il contratto ex tunc, tant'è che l'art. 18 del testo unico cit. non distingue quanto agli effetti, in relazione al tempo della registrazione, se tardiva o tempestiva; e comunque una volta conseguita la finalità del comma 346 che è quella di rendere visibile il rapporto di locazione agli effetti tributari, non vi sarebbe alcun motivo di aggravare la sanzione mantenendo la nullità del contratto per il periodo precedente la registrazione.

4. La disciplina della cedolare secca ha integrato il comma 346, ponendo problemi di coordinamento. Il comma 8 dell'art. 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 ha infatti stabilito, per il caso di omessa registrazione tempestiva e quindi oltre il termine di trenta giorni ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 tre distinte conseguenze sanzionatorie a carico del locatore. La durata del rapporto locativo, viene stabilita in quattro anni a decorrere dalla data, non della stipulazione ma della registrazione, volontaria o d'ufficio e si intende, salva la maggior durata residua pattuita dalle parti, ed inoltre alla

scadenza si applicherà la disciplina di cui all'articolo 2, comma 1, della citata legge n. 431/1998 e quindi il locatore potrà opporsi al rinnovo solo per i motivi di cui all'art. 3 della legge; infine, quale ulteriore conseguenza della registrazione tardiva, a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione sarà ridotto alla misura del triplo della rendita catastale (salvo che quello pattuito non sia già inferiore).

Quindi la nullità prevista dal comma 346 quale conseguenza della totale commissione della registrazione del contratto e fino a quando la registrazione non sia effettuata, è causa degli effetti già visti in tema di rilascio dell'immobile e di restituzione di quanto pagato dall'occupante.

L'innovazione del D.L.vo n. 23/2011, sta nell'aver previsto gli effetti della registrazione tardiva, così creando uno specifico interesse del conduttore a provvedervi. In tal caso si avrà, non più la sanatoria ex tunc del contratto come pattuito dalle parti e come il comma 346 avrebbe consentito, ma la ricostruzione, ad opera del giudice del rapporto locativo a vantaggio del conduttore in termini di durata (art. 2 legge n. 431/1998) e di canone annuo (riduzione al triplo della rendita catastale): la sanatoria del contratto nullo nel caso di registrazione fuori termine, ha quindi effetti ben diversi per le parti rispetto a quelli previsti dal comma 346.

Il comma 9 dello stesso art. 3 prosegue disponendo che il comma 346 della legge n. 311/2004 ed il comma 8 dello stesso articolo si applicano anche ai casi di contratto di locazione registrato con indicazione di un importo di canone simulato ed inferiore a quello effettivo dissimulato, e nel caso di dissimulazione del contratto di locazione con un contratto di comodato fittizio. Si ha così una effettiva estensione del comma 346 a contratti che pure sono stati oggetto di registrazione, ma con l'avvertenza che anche, nel caso di registrazione tempestiva, il contratto di locazione simulato quanto al canone ed il contratto di comodato, sono affetti da nullità, e che nel caso di registrazione tardiva per il canone effettivo dissimulato alla quale il conduttore ha interesse, il locatore subirà le sanzioni di cui al comma 8 dell'art. 3 del D.L.vo n. 23/2011, cit. Si è quindi realizzato un conflitto di interessi tra locatore e conduttore finalizzato alla emersione delle locazioni. Questa nuova disciplina che emerge dal combinato disposto del comma 346 e dell'art. 3 comma 8 e 9 del D.L.vo n. 23/2011 si applica anche ai contratti stipulati prima della sua entrata in vigore, come emerge dall'art. 3 cit. comma 10, che ha riaperto il termine per la registrazione dei contratti in corso, di sessanta giorni dalla entrata in vigore delle nuove norme.

Il nuovo sistema sanzionatorio che risulta dal combinato disposto del comma 346 e dell'art. 3 del D.L.vo n. 23/2011, notevolmente aggravato per i locatori, potrebbe fondatamente giustificare il riesame da parte della Corte Costituzionale, sotto il profilo dell'art. 3 Cost. Basti notare che nella sua prima versione il comma 346 sanzionava en-

trambe le parti del contratto per una violazione (omessa registrazione) che entrambe avevano commesso essendo entrambe tenute alla registrazione ex art. 10 D.P.R. 26/04/1986, n. 131, mentre ora, dopo la cedolare secca e norme accessorie, la stessa violazione è sanzionata ma solo a carico del locatore (anzi, il conduttore ne è premiato): da qui una ulteriore violazione dell'art. 3 Cost. per irragionevolezza e disparità di trattamento.

(\*) Intervento svolto al XXI Convegno Coordinamento legali Confe-  
diliaza tenutosi a Piacenza il 17 settembre 2011.

## NOTE

(1) Dottrina e giurisprudenza (ex multis, App. Roma 12 maggio 2010 n. 1424), affermano, in prevalenza, che l'art. 1, comma 4, della legge n. 431/1998, condiziona la validità dei contratti di locazione alla forma scritta a pena di nullità eccezionale da chiunque vi abbia interesse (GABRIELLI - PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, Padova, 2001, 129), anche se restano i dubbi sulla estensione del principio della forma scritta ai contratti di cui al comma 2 ed a quelli non abitativi. Infatti secondo l'art. 1350, n. 13 c.c. la nullità consegue alla mancanza della forma prescritta da una disposizione speciale. Inoltre secondo l'art. 1352 c.c., si presume che la pattuizione di una forma contrattuale sia requisito di validità del contratto (GABRIELLI - PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, Padova, 2001, 127 e segg.), in tal modo venendo a corrispondere alla previsione dell'art. 1418 comma 2 c.c. Si discute poi se tale condizione patologica del contratto sia di natura assoluta, e rilevabile ex officio e da chiunque vi abbia interesse (GIORGIO STELLA RICHTER, *Nullità del contratto per difetto di forma e locazione di fatto degli immobili ad uso abitativo*, in *Giust. civ.* 1999, 9, 381; NONNO, *Le nuove locazioni abitative*, Milano 2000, 26, a cura di CUFFARO; CARRATO - SCARPA, *Le locazioni nella pratica del contratto e del processo*, 2001, 162; MAZZEO, *Le locazioni nella legislazione speciale*, Milano, 2002, 59); ovvero se si tratti di nullità relativa (Tribunale di Catanzaro, sez. dist. Chiaravalle del 27 maggio 2008; in *Giur. merito* 2009, 3, 653), con finalità di protezione del conduttore il quale può ottenere la riconduzione del contratto e del rapporto locativo alle "condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 2 ovvero dal comma 3 dell'articolo 2" (quindi non solo per quanto concerne il canone ma anche la durata). in dottrina: PIOMBO, *Lineamenti della disciplina delle locazioni abitative e dell'esecuzione degli sfratti per finita locazione dopo l'entrata in vigore della legge n. 431 del 1998*, in *Foro it.*, 1999, V, 138; CUFFARO - GIOVE, *La riforma delle locazioni abitative*, Milano, 1999; SCALETARIS, *A proposito della forma scritta per i contratti di locazione*, in *questa Rivista*, 1999, 19; DITTA - DOGLIOTTI - FIGONE, - TERZAGO, *Legge 9 dicembre 1998, n. 431, di riforma delle locazioni ad uso abitativo: bilancio di un anno di applicazione*, in *Riv. giur. ed.*, 2000, 3, 163; SCRIPPELLITI, in AAVV a cura di GIUSEPPE VETTORI, Padova 2002, 347 e segg.).

(2) Il contratto non è sanabile neppure come contratto verbale ex articolo 12 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (T.U. sulla imposta di registro).

(3) Qualora un contratto di locazione sia dichiarato nullo, pur conseguendo in linea di principio a detta dichiarazione il diritto per ciascuna delle parti di ripetere la prestazione effettuata, tuttavia la parte che abbia usufruito del godimento dell'immobile non può pretendere la restituzione di quanto versato a titolo di corrispettivo per tale godimento, in quanto ciò importerebbe un inammissibile arricchimento senza causa in danno del locatore: Cassazione civile, sez. III, 3 maggio 1991, n. 4849, in *Giust. civ. Mass.* 1991, fasc. 5; in *questa Rivista* 1991, 504; in *Giur. it.* 1991, I, 1, 1314 (nota); Cass. 3 maggio 1991, n. 4849, in *Giur. it.*, 1991, I, 1, 1314.

(4) SCRIPPELLITI, nota ad App. Firenze, in *questa Rivista* 2011. In effetti appare discutibile la scelta del legislatore di sanzionare comunque

il locatore che ha preteso la forma verbale del contratto, senza considerare la possibilità dell'interessato alla locazione di sottrarsi a tale pretesa in tutti i casi nei quali il contratto non sia strumento di rilevanti esigenze di vita e di lavoro (secondo la lettera della legge la nullità si verifica invece anche nel caso di locazione di una seconda abitazione).

(5) PIOMBO, *Lineamenti della disciplina delle locazioni abitative e dell'esecuzione degli sfratti per finita locazione dopo l'entrata in vigore della legge n. 431 del 1998*, in *Foro it.*, 1999, V, 138; CUFFARO - GIOVE, *La riforma delle locazioni abitative*, Milano, 1999; SCALETARIS, *A proposito della forma scritta per i contratti di locazione*, in *questa Rivista*, 1999, 19.

(6) In realtà in tempi assai remoti il D.L. 27 settembre 1941, n. 1015 ed il R.D. 30 dicembre 1923, n. 3278 (tasse sui contratti di Borsa), abrogato dall'articolo 37, comma 4, del D.L. 31 dicembre 2007 n. 248, operavano non sulla struttura dei contratti ma sul piano dell'accesso al processo, al pari dell'art. 7 della legge n. 431/1998. Allo stesso modo operava l'art. 106 del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3269 (vecchio testo unico della legge del registro).

(7) Cfr. Cassazione, sez. III, 18 marzo 2008 n. 7282, in *Foro it.* 2004, I, 1155; in *Vita not.* 2004, 292; Cassazione, sez. III, 3 aprile 2009, n. 8148, in *Giust. civ. Mass.* 2009, 4, 583; Cassazione, sez. III, 7 aprile 2010, n. 8230, in *Giust. civ. Mass.* 2010, 4, 504. Attualmente ogni interpretazione restrittiva dell'art. 13 comma 1, è manifestamente insostenibile alla luce della chiarissima lettera del comma 346, secondo il quale "I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati", anche perché la norma di cui all'art. 13 che limita la nullità alla clausola relativa al canone se non registrata, è assorbita dal comma 346 che estende la nullità all'intero contratto non registrato.

(8) Del tutto condivisibile è la sentenza del Tribunale Firenze, sez. II, 1 aprile 2009, in *Riv. giur. edilizia* 2009, 5-6, 1805 (nota SCRIPPELLITI); in *questa Rivista* 2010, 5, 519. Sul punto, anche supra, nota 3. Così stando le cose, un revirement della Corte Costituzionale sul comma 346, appare assai improbabile, anche se la ricostruzione dei rapporti tra adempimenti fiscali e validità dei contratti nella citata sentenza della Corte di Cassazione n. 7282/2008, è un dato rilevante del contrasto tra tendenza legislativa favorevole al condizionamento tributario della validità degli atti della autonomia privata, e la sensibilità della giurisdizione, diretta alla attenuazione delle relative norme. La sentenza della Corte di Cassazione, pronunciata dopo che il comma 346 era già entrato in vigore ma relativa a fattispecie precedente, premette, in generale, che secondo la disciplina delle locazioni abitative di cui alla legge n. 431/1998 la mancata registrazione del contratto di locazione non ne determina nullità, in quanto la legge ha attribuito alla registrazione un particolare rilievo a vari fini (cfr. l'art. 7, art. 8 ed art. 11), ma non la richiede quale requisito di validità dall'art. 1, comma 4 che si limita a prevedere la sola forma scritta, tant'è che l'art. 7 citato condiziona (rectius condizionava, fino alla sentenza della Corte Costituzionale n. 333/2001) all'adempimento dell'obbligo fiscale soltanto l'esecuzione del provvedimento di rilascio ottenuto dal locatore. Inoltre, secondo la citata sentenza della Corte di Cassazione, non si può sostenere che l'art. 13, nei commi 1 e 2, abbia voluto sanzionare con la nullità la meno grave ipotesi della sottrazione alla imposizione fiscale di una parte soltanto del corrispettivo (quella eccedente il canone risultante dal contratto scritto e registrato): pertanto, secondo la Corte di Cassazione, l'interpretazione costituzionalmente orientata dell'art. 13 esclude la nullità del contratto non registrato. Tuttavia il contrasto tra canoni, conclude la sentenza n. 7282/2008, si potrà verificare nel caso di pattuizione nel corso del rapporto, di un canone più elevato rispetto a quello originario, ed è di questa pattuizione che l'art. 13, comma 1 sanziona la nullità, in attuazione del principio della invariabilità del canone per la durata del rapporto. Ragionamento non del tutto condivisibile, se si considera che il principio della invariabilità del canone per i contratti e di locazione in generale, ed in particolare per quelli del tipo libero di cui all'art. 2 comma 1 è tutto da dimostrare (e lo stesso si può dire per quelli di cui al comma 2 per le variazioni

all'interno dei limiti concordati negli accordi delle categorie), e che l'art. 13 comma 1 non vieta certo la variazione del canone se la relativa pattuizione viene registrata. Ma tant'è; pur con queste riserve ed anche dopo il comma 346, l'interpretazione della Corte di Cassazione del citato art. 13 resta un lodevole tentativo di affermazione, in linea di principio, della incompatibilità tra adempimenti tributari e validità dei contratti, pena la violazione del canone di ragionevolezza garantito dall'art. 3 Cost. e nel segno di una civiltà giuridica che secondo il legislatore, evidentemente, ha fatto il suo tempo.

(9) Per esempio, Corte Costituzionale, 24 luglio 2000, n. 341, in tema di c.d. "contributo per l'Europa".

(10) Principio rinvenibile in Comm. trib. centr., sez. X, 14 luglio 1988, n. 5626, in *Rass. trib.* 1989, II, 50.

(11) Tribunale Firenze, sez. II, 1 aprile 2009 cit., in *Riv. giur. edilizia* 2009, 5-6, 1805 (nota SCRIPPELLITI) ed in *questa Rivista* 2010, 5, 519; Tribunale Modena, sez. II, 12/06/2006, in *Foro it.* 2007, 10, 2926; Tribunale Torino, 1/06/2006, in *Il merito* 2007, 6, 31, che solleva la questione di illegittimità costituzionale di una diversa lettura del comma 346. Contra e per l'effetto della sanatoria ex nunc: "In base all'art. 1, comma 346, l. n. 311 del 2004, in vigore dal 1 gennaio 2005, i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati. Al riguardo, un rigoroso indirizzo interpretativo opina nel senso che la registrazione del contratto avvenuta tardivamente produce, in ogni caso, l'invalidità del rapporto per tutto

il periodo anteriore alla registrazione, stante la violazione delle norme imperative di cui all'art. 1418, c.c. In senso contrario, in base ad un'interpretazione costituzionalmente adeguatrice, si è, invece, ritenuto che la registrazione del contratto di locazione immobiliare, secondo il disposto dell'art. 1 comma 346, l. n. 311 del 2004, costituisce una condicio iuris da cui dipende l'efficacia del contratto, sicché, in applicazione dell'art. 1360, comma 1, c.c., l'adempimento dell'obbligo di registrazione opera retroattivamente, mentre la sua omissione non determina nullità della pattuizione. Nel caso di specie il contratto di locazione non risulta mai registrato, e pertanto, è insuscettibile di produrre qualsivoglia effetto giuridico." (Tribunale Bari, sez. III, 31 maggio 2010, n. 1928, in *Giurisprudenzabarese.it* 2010). Contra, ma da giurisdizione estranea alla materia: "Se la legge non dispone diversamente, il contratto nullo non può essere convalidato (art. 1423 c.c.). La nullità può essere sanata solo con la rinnovazione del contratto e cioè con un contratto compiuto ex novo diverso dal precedente, dal che consegue che la nullità del contratto di locazione non registrato è sanabile con effetto ex nunc fino alla registrazione la quale - assimilabile alla conferma del negozio nullo - rende valido il contratto da quel momento. La nullità del contratto, inoltre, può essere fatta valere anche dai terzi che vi abbiano interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice quando debba decidere una lite la cui soluzione dipenda dalla validità di quel negozio giuridico." (T.A.R. Trentino Alto Adige Trento, sez. I, 9 dicembre 2010, n. 230, in *Foro amm. TAR* 2010, 12, 3791).



# LE MODALITÀ DI RESTITUZIONE DELLA COSA LOCATA. COME SI PERFEZIONA LA RESTITUZIONE DEL BENE IMMOBILE AD USO ABITATIVO DA PARTE DEL CONDUTTORE ED I CONSEGUENTI EFFETTI SULLA MORA

di **Saverio Luppino**

Nella locazione di cose il codice civile regolamenta puntualmente gli obblighi che incombono in capo al locatore ed al conduttore.

Tuttavia nella pratica, l'obbligo di restituzione della cosa locata da parte del conduttore si presenta non di semplice attuazione, con riferimento alle problematiche collegate alle modalità di riconsegna del bene ed ove, in concreto, non vi sia, a torto o a ragione, la collaborazione da parte del locatore e si presenti pertanto un legittimo rifiuto alla riconsegna, da parte di quest'ultimo.

Il presente contributo è limitato alle ipotesi di restituzione della cosa locata inerente gli usi abitativi, in quanto per gli usi diversi, potrà rimandarsi al contributo giurisprudenziale offerto dalle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione, con la sentenza 15 novembre 2000 n. 1177 (1), laddove, nella specifica fattispecie, ha negato la configurabilità di una mora restituendi in capo al conduttore, in assenza di corresponsione dell'indennità di avviamento da parte del locatore.

Varie possono presentarsi le ipotesi di mancanza di collaborazione da parte del locatore a ricevere la restituzione della cosa locata, fra tutte quella in cui il bene locato, non si presenti "nello stato medesimo" in cui è stato ricevuto al momento della consegna in locazione.

L'articolo 1590 codice civile prevede che: "il conduttore deve restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto".

Il normale deterioramento è considerato fisiologico al godimento del bene (2).

Si è ritenuto che nella materia, operano le presunzioni iuris tantum e, pertanto, ove il conduttore riconsegna la cosa locata in "cattivo stato di manutenzione", si presume l'abbia ricevuta in buono stato di manutenzione, competendo pertanto al conduttore medesimo l'onere della prova.

La giurisprudenza è uniforme nel ritenere che l'onere della prova gravi in capo al conduttore: "In un giudizio di restituzione della cosa locata l'onere della prova relativa all'effettuata restituzione incombe sul conduttore, trattandosi di fatto estintivo del diritto vantato dal locatore al termine del rapporto locativo, quale ne sia stata la causa di cessazione" (3).

Il successivo articolo 1591 codice civile stabilisce che: "Il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno".

A questo punto possono venire in considerazione le problematiche cui si accennava, inerenti la restituzione della cosa locata.

Infatti, il presente commento trae spunto da una recente ordinanza del Tribunale di Bologna (4), che si riassume: "l'offerta di rilascio dell'appartamento, [consistente nell'invio della busta contenente le chiavi dell'immobile all'indirizzo del locatore], non appare qualificabile come offerta formale".

L'ordinanza ci consente di precisare gli elementi della fattispecie dell'articolo 1591 c.c., che possono essere individuati:

- a) la mora del conduttore nella restituzione del bene;
- b) l'obbligazione di pagamento del canone di locazione fino alla riconsegna;
- c) l'obbligazione di risarcire il danno ulteriore rispetto a quello costituito dal canone.

Allorquando il locatore richieda la restituzione del bene locato al momento di scadenza del contratto e/o in ogni altro caso di cessazione del negozio giuridico, si verifica in capo al conduttore una perpetuatio obligationis, consistente tanto nel pagamento del corrispettivo dovuto sino alla riconsegna del bene, quanto nell'obbligo di risarcire il maggior danno.

Ma allora in quale ipotesi il conduttore potrà legittimamente spogliarsi del bene e non incorrere nella perpetuatio obligationis?

In proposito giungono in soccorso le norme generali in materia di adempimento delle obbligazioni, di cui al Libro IV del codice civile, capo II, sezione III e capo III, che rispettivamente regolamentano: la "mora del creditore" e "l'inadempimento delle obbligazioni" e nello specifico le previsioni di cui agli articoli 1209 offerta reale e offerta per intimazione; 1216 intimazione di ricevere la consegna di un immobile; 1220 offerta non formale.

Secondo l'insegnamento del "tradizionale" e consolidato orientamento giurisprudenziale in materia (5): "l'unico mezzo per la costituzione in mora del creditore e per provocarne i relativi effetti è rappresentato dall'adozione della complessa procedura di cui agli articoli 1209 e 1216 c.c.".

In altri termini, qualora il conduttore ritenga non giustificate le motivazioni addotte dal locatore alla mancata restituzione del bene, per liberarsi dal proprio obbligo, dovrà effettuare offerta formale ai sensi dell'art. 1216 c.c. notificata

a mezzo di ufficiale giudiziario, rimanendo in caso contrario obbligato al pagamento dei canoni di locazione e/o delle indennità di occupazione, anche in ipotesi abbia rilasciato materialmente l'immobile ed atteso che con la liberazione del bene - in assenza di legittima riconsegna dello stesso in capo al locatore - non esaurisce i propri obblighi.

In questo senso, pare essersi orientato anche il Tribunale di Bologna, facendo proprio il "tradizionale" insegnamento della Suprema Corte (6): "L'obbligazione di restituzione dell'immobile locato, posta a carico del conduttore dall' art. 1590 c.c., non si esaurisce in una qualsiasi generica messa a disposizione delle chiavi, ma richiede, per il suo esatto adempimento, un'attività consistente in un'incondizionata restituzione delle chiavi, ossia in un'effettiva immissione dell'immobile nella sfera di concreta disponibilità del locatore e, se viene a mancare la co-operazione di quest'ultimo, richiede altresì, ai fini della liberazione dagli obblighi connessi alla mancata riconsegna, un'offerta fatta a norma dell'art. 1216 c.c. (intimazione al creditore e consegna dell'immobile al sequestratario nominato dal giudice). Ovviamente, grava sul conduttore, quale debitore della prestazione, la prova positiva di tale attività, non sul locatore la prova del contrario".

Non si trascurerà di evidenziare nel presente commento che l'offerta d'intimazione a ricevere la consegna di un immobile non si esaurisce nella disposizione di cui all'articolo 1216 c.c., atteso che esso viene completato dalle modalità attuative previste negli articoli 73 e seguenti delle disposizioni di attuazione al codice civile, in relazione all'articolo 79 per la nomina del sequestratario, cui si rimanda, per evidenti ragioni di sintesi.

L'articolo 1220 c.c. statuisce: "il debitore non può essere considerato in mora, se tempestivamente ha fatto offerta della prestazione dovuta, anche senza osservare le forme indicate nella sezione III del precedente capo, a meno che il creditore l'abbia rifiutata per un motivo legittimo".

Pertanto, si ritiene che in presenza dei requisiti dell'offerta non formale di cui all'articolo 1220 c.c., il conduttore non possa essere considerato in mora, liberandosi dai conseguenti obblighi connessi al risarcimento del maggior danno, atteso che solo la costituzione in mora del creditore, attraverso la complessa procedura di cui all'articolo 1216 c.c., libererebbe il conduttore dall'obbligo di pagamento del canone (7).

L'offerta non formale di restituzione del bene è condizionata alla presenza di quattro condizioni positive ed una condizione negativa.

Infatti, essa deve presentare i caratteri della: "serietà", della "tempestività" e della "completezza", nonché deve aggiungersi il requisito dell'effettiva introduzione dell'oggetto della prestazione dovuta nella sfera di disponibilità del creditore, non dovendo sussistere, peraltro, un legittimo rifiuto da parte del locatore alla restituzione del bene.

Si ricorderà che altro orientamento della Suprema Corte in una recente pronuncia ha ritenuto: "la raccoman-

data con avviso di ricevimento del conduttore di messa a disposizione delle chiavi era una mera dichiarazione unilaterale, priva del carattere di offerta non formale ex art. 1220 c.c." (8).

Più di recente, si è occupata della questione inerente le caratteristiche dell'offerta non formale, anche altra recentissima pronuncia della Suprema Corte (9), la quale delineando un'opportuna distinzione tra procedimento d'intimazione di licenza per finita locazione da una parte, che contiene l'atto negoziale di disdetta del contratto, sì che la procura al difensore, conferita per l'atto processuale di convalida, implica anche la rappresentanza sostanziale e procedimento di intimazione di sfratto per finita locazione dall'altra, ove detto potere di disdetta del contratto non sussiste, in quanto domanda finalizzata ad ottenere il titolo forzato per il rilascio dell'immobile - ha stabilito che: "l'offerta informale delle chiavi al difensore della locatrice, intimante lo sfratto dall'immobile, è inidonea anche come offerta informale di restituzione, ai sensi dell'articolo 1220 c.c."

Delineate le concrete caratteristiche dell'offerta non formale e precisato che attraverso la sua attuazione, il conduttore non potrà essere considerato in mora e potrà liberarsi solo dall'obbligo di risarcire il maggior danno, occorrerà a questo punto definire in astratto tale categoria di danno.

Trattasi indubbiamente di ipotesi di responsabilità contrattuale, dovendosi fare riferimento agli articoli 1223 e 1224 codice civile, atteso che siamo di fronte a pregiudizi di natura patrimoniale (10).

Al locatore sarà sufficiente provare: l'esistenza del contratto, il ritardo nell'adempimento dell'obbligazione restitutoria e del maggior danno, dovendosi la colpa del conduttore ritenere presunta, sino a prova contraria.

La giurisprudenza ha precisato che occorrerà la specifica prova di una effettiva lesione del patrimonio del locatore, il quale avrà l'onere di provare: di non aver potuto locare l'immobile o alienarlo a condizioni vantaggiose e di dimostrare siffatta lesione attraverso la prova dell'esistenza di ben precise proposte di locazione o di acquisto ovvero di altri concreti propositi di utilizzazione (11).

Richiamato il generale principio in materia di inadempimento delle obbligazioni di cui all'articolo 1218 c.c., il conduttore dovrà dimostrare che l'inadempimento o il ritardo della prestazione è stato determinato da impossibilità della prestazione per causa a lui non imputabile; in proposito sussiste svariata casistica, cui si rimanda (12).

Per evidenti ragioni di completezza della trattazione dell'argomento, rimane da chiarire quando potrà ritenersi legittimo il rifiuto del locatore, a fronte della offerta non formale di riconsegna del bene.

In linea generale occorrerà ricordare che in applicazione all'articolo 1227, comma 2, c.c., sussiste uno specifico dovere da parte del creditore di non aggravare con il fatto proprio o con la propria condotta il pregiudizio subito.



Ciò nondimeno il locatore non ha l'obbligo di esplicitare un'attività gravosa e straordinaria, in quanto altrimenti esorbiterebbe dai limiti dell'ordinaria diligenza.

Nella pratica, potrà ritenersi legittimo il rifiuto del locatore, allorché il conduttore la restituisca in uno stato non conforme a quello del verbale di descrizione redatto in sede di sottoscrizione del contratto ovvero in assenza di descrizione iniziale, in uno stato locativo non conforme a quello previsto dall'articolo 1590 c.c., "buono stato locativo".

In tutte le ridette ipotesi, occorrerà operare opportune distinzioni ove si controverta sulla sussistenza di interventi di ripristino, che ineriscano: opere inerenti piccola manutenzione o manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, trasformazioni e/o innovazioni.

Nella prima ipotesi - interventi di ordinaria o piccola manutenzione non eseguiti dal conduttore - si ritiene che il rifiuto del locatore alla restituzione della cosa si appalesi illegittimo, potendo esse ricondursi ad interventi che non alterano la consistenza e struttura della cosa locata e comunque tali che non implicano attività di natura gravosa, rientrando negli ordinari doveri di diligenza in capo al locatore, che in ogni caso, anche se riprenderà in consegna il bene, avrà diritto a ricevere dal conduttore il risarcimento del danno per le opere di piccola manutenzione non eseguite da quest'ultimo (13).

Nelle differenti ipotesi in cui la cosa locata in restituzione abbisogna di trasformazioni o innovazioni o riparazioni a carattere straordinario - evidentemente in deroga alle norme in materia, così come ammesso da dottrina e giurisprudenza, in base a specifici accordi assunti tra le parti in sede di stipula del contratto - il rifiuto del locatore a ricevere la riconsegna della cosa locata, si presenterà legittimo, impedendo gli effetti della liberazione della mora del conduttore e quindi non potendo presentare l'offerta le caratteristiche di offerta non formale (14).

Infatti, il locatore ha diritto di ricevere la cosa nell'originario stato di sostanziale consistenza e destinazione e poiché l'esecuzione delle opere di ripristino implica l'esplicitazione di un'attività straordinaria e gravosa, si è in presenza di un *facere* al quale il locatore non è tenuto secondo l'*id quod praelumque accidit*, conseguentemente avrà diritto a ricevere tanto il corrispettivo quanto il maggior danno (15).

Tirando le somme, dottrina e giurisprudenza concordano nel distinguere gli effetti della mora del creditore e del debitore, nonché sulla differente attribuzione degli effetti dell'una e dell'altra, operando di massima i seguenti principi condivisi: soltanto in esito all'offerta per intimazione ex art. 1216 c.c. viene meno la mora credendi, cui si ricollegano i conseguenti obblighi di pagamento del corrispettivo sino alla riconsegna e risarcimento del maggior danno in capo al conduttore; viceversa con l'esecuzione dell'offerta non formale potranno venire meno gli effetti della mora debendi, collegati solo al risarcimento del maggior danno, ma non già i conseguenti obblighi di pa-

gamento del corrispettivo sino all'intervenuta restituzione della cosa locata.

Tuttavia a cotanta chiarezza non fa eco altrettanta esemplificazione da parte della più recente giurisprudenza con sentenza del 2010, che ritornata in argomento, ha così stabilito: "Il Collegio ritiene in ragione della struttura lessicale dell'articolo 1591 c.c. di doversi uniformare a quest'ultimo indirizzo per il quale il conduttore può evitare di essere costituito in mora anche a mezzo di un'offerta non formale al locatore che, se illegittimamente rifiutata da quest'ultimo, esclude la mora del conduttore nell'adempimento dell'obbligo di restituzione (cosicché per tale aspetto essa è parificabile all'offerta formale), e conseguentemente, esclude per il conduttore l'obbligo di pagare al locatore il corrispettivo convenuto previsto dall'articolo 1591 c.c. riferendosi detta norma espressamente al "conduttore in mora" (Cass. n. 6090/2002, nonché Cass. n. 2419/1999). Invero - cessato il contratto di locazione - non è configurabile l'obbligo di pagamento del canone secondo le scadenze pattuite e la protrazione della detenzione costituisce inadempimento dell'obbligo di restituzione della cosa locata; in tali casi il canone convenuto, che a norma dell'articolo 1591 c.c. il conduttore in mora è tenuto a corrispondere sino alla riconsegna (cd. *indennità di occupazione*) costituisce solo il parametro di riferimento per la quantificazione del danno minimo da risarcire al locatore, versando il relativo importo (salvo, quindi, il risarcimento del danno maggiore che spetta al locatore provare). E poiché l'offerta informale esclude la mora ai sensi dell'articolo 1220 c.c. l'adozione da parte del conduttore di altre modalità di offerta di riconsegna dell'immobile locato (diverse, cioè, dall'offerta ex articolo 1216 c.c.), purché serie, concrete e tempestive (aventi, quindi, valore di offerta reale non formale, ex articolo 1220 c.c.), sempreché non sussista un legittimo motivo di rifiuto da parte del locatore, è idonea ad evitare la mora del conduttore circa l'esecuzione della sua prestazione e a produrre ogni altro effetto connesso alla dichiarazione di volontà da lui espressa sostanzialmente".

A conclusione del presente contributo, si ritiene - come non di rado accade - in presenza di indirizzi giurisprudenziali non univoci agli insegnamenti "tradizionali" uno specifico intervento delle Sezioni unite, similmente a quello operato in materia di usi diversi e di cui in epigrafe, che affermi con buona pace delle regole di certezza del diritto, in quali ipotesi possa configurarsi una totale equiparazione dell'offerta non formale agli effetti di quella formale e quali le ricadute conseguenti in capo alla mora debendi.

#### NOTE

- (1) Pubblicata in *questa Rivista* 2001, 70.
- (2) F. TRIFONE, *La locazione: disposizioni generali e locazioni di fondi urbani*, in *Trattato di diritto privato*, Rescigno, Torino 1984.
- (3) Cass. civ., sez. III, 9 giugno 2003, n. 9199, in *banca dati Lex24*, Il Sole 24 Ore.

- (4) Trib. Bologna, sez. II, dott.ssa Palumbi, ordinanza 14 luglio 2011, R.g. 4116/2011- Trust Ghedini/Petruzzelli.
- (5) Cass. civ., 17 marzo 1999, n. 2419; Cass. civ., 13 febbraio 2002, n.2086, in *banca dati lex 24*, Il Sole 24 Ore.
- (6) Ex plurimis: Cass. civ., sez. III, 12 aprile 2006, n. 8616 e relativo commento in *Immobili & Diritto*, febbraio 2007, n. 2, pag. 62, con nota di ALDO CARRATO.
- (7) Cass. civ. sentenza del 2003 n.1941, in massime *banca dati lex 24*, Il Sole 24 Ore.
- (8) Cass. civ., 23 aprile 2004, n.7776, in *banca dati lex 24*, Il Sole 24 Ore.
- (9) Cass. civ., 16 agosto 2010, n. 18712, sempre in *banca dati lex 24h*, Il Sole 24 Ore.
- (10) A. SCARPA, *Le locazioni nella pratica del contratto e del processo*, a cura di CARRATO e SCARPA, Milano, 2005, 134.
- (11) Ex plurimis: Cass. civ. n. 5051/2009; Cass. civ. n. 7499/2007; Trib. Roma 16 luglio 2009; App. Roma 9 maggio 2007.
- (12) Cass. civ. n. 424/1994; Cass. civ. n. 17844/2007.
- (13) Cass. civ., 30 luglio 2004, n. 14608.
- (14) In *Rass. Loc.* 1999, con nota di A. CARRATO, *Il conduttore rimane obbligato al pagamento del canone durante il tempo necessario per il restauro dell'immobile danneggiato*.
- (15) Cass. civ., 18 giugno 1993, n. 6798 e più di recente Cass. civ., 26 novembre 2002, n.16685, in *Giust. Civ.* 2003, I, 2157.

# IL DISSENSO ALLE LITI NELLE CONTROVERSIE RIENTRANTI ED IN QUELLE ESORBITANTI LE ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE (\*)

di Luca Stendardi

## SOMMARIO

**1. Premessa. 2. Il dissenso dalle liti. 3. Le forme del dissenso. 4. Il dissenso nei rapporti interni ed esterni. 5. L'addebito delle spese. 6. Liti di competenza dell'amministratore e liti di competenza dell'assemblea. 7. Conclusioni.**

### 1. Premessa

L'articolo 1137 del codice civile stabilisce il principio generale dell'obbligatorietà delle deliberazioni assembleari per tutti i condòmini, anche per quelli dissenzienti. Questi ultimi possono solo impugnare la relativa decisione ove ritenuta assunta in violazione di legge o di regolamento. Il legislatore ha peraltro disciplinato due specifiche ipotesi di dissenso: quella relativa alle innovazioni gravose o voluttuarie (art. 1121 del codice civile) e quella in ordine alle liti (art. 1132 del codice civile).

Queste due eccezioni hanno carattere derogatorio rispetto al principio generale; come tali sono eccezionali, non possono trovare applicazione se non nelle particolari situazioni disciplinate dal codice stesso e non sono suscettibili di interpretazione estensiva.

In tema di dissenso alle liti, l'art. 1132 c.c. subordina gli effetti dell'estraneazione del condomino dalla lite al fatto che vi sia stata soccombenza e - quindi - che la lite abbia avuto esito giudiziale sfavorevole per il condominio. Fatto, questo, che non può verificarsi fino a quando la lite non sia stata introdotta avanti l'Autorità Giudiziaria. Conseguentemente non può farsi ricorso ad una simile possibilità in caso di semplice richiesta da parte del condominio di un parere stragiudiziale trattandosi non di spese inerenti lo svolgimento delle difese in giudizio, bensì propedeutiche ad esso.

### 2. Il dissenso dalle liti

L'articolo 1132 cod. civ. prevede che, qualora l'assemblea abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza del condominio. L'atto di dissenso deve essere notificato entro 30 giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione. In tale ipotesi il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa; se, invece, l'esito

della lite sia stato favorevole al condominio il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere alla parte soccombente.

Il termine di trenta giorni, previsto dall'art. 1132 c.c., per l'atto di estraneazione del condomino dissenziente è di decadenza, com'è fatto palese dalle parole usate e dalla ratio legis correlata all'esigenza di provvedere in tempi brevi all'amministrazione e di dare certezza ai rapporti condominiali caratterizzati da dinamismo e rapidità: ne consegue che la decadenza per la relativa inosservanza non può essere rilevata d'ufficio dal giudice.

### 3. Le forme del dissenso

La dichiarazione del condomino dissenziente, di separare la propria responsabilità da quella degli altri condòmini per il caso di soccombenza del condominio nelle liti che l'assemblea condominiale ha deliberato, è un atto giuridico ricettizio di natura sostanziale, da portarsi tempestivamente a conoscenza dell'amministratore, o di chi altro rappresenti il condominio. Per tale atto non sono necessariamente richieste forme solenni né la notificazione secondo la disciplina processuale. La giurisprudenza della Cassazione ritiene che, per la manifestazione della volontà di "estraneazione" dalla lite, non siano necessarie forme solenni, né la notificazione a norma della legge processuale (in precedenza esplicitamente richiesta dal corrispondente art. 21 del r.d. 15 gennaio 1934, n. 56, a mente del quale il dissenso doveva essere comunicato "con atto giudiziale notificato").

Valgono, allo scopo, anche altre forme di comunicazione, come la raccomandata con avviso di ricevimento (Cass. n. 2967/1978 e n. 2453/1994). Poiché lo scopo della disposizione, alla luce del contenuto termine di decadenza dalla stessa sancito, è quello "di provvedere in tempi brevi all'amministrazione e di dare certezza ai rapporti condominiali caratterizzati da dinamismo e rapidità", deve ritenersi che un altrettanto valido equipollente della notificazione e della lettera raccomandata, sia anche la dichiarazione di "dissociazione" resa dal condomino dissenziente immediatamente dopo l'adozione della deliberazione e fatta constare nel verbale dell'assemblea alla presenza dell'amministratore.

Tale conclusione è avvalorata dallo spirito della legge, che vuole che l'amministratore sia rapidamente informato della scelta di dissociazione del condomino: la dichiarazione di "estraneazione" espressa immediatamente dopo l'adozione della relativa deliberazione e prima che siano portati a termine i lavori assembleari adempie a tale esigenza, mettendo sin da subito i condòmini e l'amministratore in grado di meglio ponderare la propria decisione ed eventualmente di rivederla in considerazione dei maggiori oneri economici da ciò derivanti a loro carico.

Condizioni necessarie e sufficienti per la valida manifestazione della volontà di scindere la propria posizione da quella del gruppo nel contesto dell'assemblea sono: -

che l'amministratore sia presente all'assemblea; - che la delibera sia stata adottata; - che il condomino, successivamente alla propria dichiarazione di voto dissenziente, abbia separatamente fatto constare a verbale la volontà di dissociazione dagli oneri conseguenti alla lite.

#### 4. Il dissenso nei rapporti interni ed esterni

L'operatività dell'art. 1132 c.c. è limitata al solo rapporto tra condominio e condomino dissenziente.

Nell'ambito di detto rapporto la norma non va, comunque, oltre l'esonero del dissenziente dall'onere di partecipare alla rifusione delle spese del giudizio in favore della controparte nel caso d'esito della lite sfavorevole per il condominio, lasciandone tuttavia immutato l'onere di partecipare alle spese affrontate dal condominio per la propria difesa ove risultino irripetibili dalla controparte nell'inverso caso d'esito della lite favorevole per il condomino.

Rimane regolato dalla normativa generale sulle obbligazioni solidali il rapporto tra la controparte del condominio e ciascun singolo condomino - anche il dissenziente, cui è solo riconosciuto il diritto di rivalsa - nei cui confronti si possono riverberare le conseguenze sfavorevoli della lite in caso di soccombenza del condominio.

Non può sostenersi sussistere una scissione del condominio tra assenzienti e dissenzienti se non in senso limitato e relativo e, tanto meno, di "estraneazione" dei secondi rispetto alla lite, dal momento che per più versi le conseguenze di quest'ultima, favorevole o meno che ne sia l'esito per il condominio, possono ricadere a loro danno. Ciò giustifica il persistente interesse del dissenziente all'evoluzione della controversia, pur dopo la manifestazione del dissenso. Non può pertanto essere legittimamente disconosciuto il generale diritto di detto condomino di manifestare la propria volontà nell'assemblea e di concorrere, al pari degli altri, continuando a sostenere la propria originaria avversa opinione, alla formazione della volontà comune anche sullo specifico argomento dell'abbandono della lite.

Né può utilmente dedursi al riguardo - pur se estensibile alla materia condominiale il disposto dell'art. 2373 c.c., di portata generale in materia societaria ed applicabile a quella condominiale ricorrendone la "eadem ratio" - una astratta ipotesi di conflitto d'interessi.

Il presunto conflitto va dedotto in concreto e può essere riconosciuto solo ove risulti dimostrata una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condòmini, il cui voto abbia concorso a determinare la volontà della maggioranza assembleare, ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio (Cass. 6 agosto 1997, n. 7226 in relazione a Cass. 14 novembre 1997, n. 11254).

#### 5. Laddebito delle spese

L'art. 1132 c.c. attribuisce al singolo condomino il diritto, da esercitare con le forme e nei termini espressamente

previsti, di separare, all'interno del gruppo, la propria responsabilità da quella dell'assemblea dei condòmini in ordine alle conseguenze di una lite per il caso di soccombenza. La norma è espressamente dichiarata inderogabile dall'art. 1138, comma 4, c.c. che, contemperando l'interesse del singolo con quello del gruppo, riconosce al singolo il diritto di sottrarsi agli obblighi derivanti dalle deliberazioni assunte con il principio maggioritario (che vincola anche i dissenzienti). In tema di ripartizione delle spese per le parti e i servizi comuni, le attribuzioni dell'assemblea ex art. 1135 c.c. sono circoscritte alla verifica ed all'applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge.

Non è quindi previsto il potere di introdurre deroghe ai criteri medesimi, atteso che tali deroghe - poiché vengono ad incidere sul diritto individuale del singolo condomino di concorrere alle spese per le parti comuni dell'edificio in misura non superiore a quella dovuta per legge - possono conseguire soltanto ad una convenzione cui anch'egli aderisca (Cass., sez. II, 3 maggio 1953, n. 5125; Cass., sez. II, 1 febbraio 1993, n. 1213).

È pertanto nulla e non meramente annullabile, e come tale impugnabile senza limiti di tempo, la deliberazione dell'assemblea dei condòmini che ponga le spese della lite, in proporzione della sua quota, a carico anche del condomino che abbia ritualmente manifestato il proprio dissenso rispetto alla lite medesima deliberata dall'assemblea.

#### 6. Liti di competenza dell'amministratore e liti di competenza dell'assemblea

Così delineata la disciplina codicistica si deve distinguere tra le liti attive e liti passive, dove attive sono quelle avviate dal condominio, passive sono quelle dove il condomino è invece convenuto su iniziativa di terzi. Per entrambe va rilevata un'ulteriore distinzione: liti che rientrano nella competenza dell'amministratore e liti che esulano da tale competenza in quanto riguardanti materie che sono di competenza della sola assemblea condominiale.

Secondo l'art. 1130 del codice civile all'amministratore spetta, in mancanza di particolari disposizioni del regolamento condominiale o di delibere assembleari specifiche, il compito di provvedere alla conservazione delle cose comuni sia agendo in giudizio contro pretese o attentati provenienti da terzi estranei al condominio, sia preservandone l'integrità fisica.

Qualora l'amministratore dovesse avviare un giudizio quale rappresentante del condominio per disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi, per compiere gli atti conservativi inerenti le parti comuni dell'edificio, per eseguire le deliberazioni dell'assemblea condominiale e curare l'osservanza del regolamento di condominio, lo stesso si muoverebbe nei limiti assegnati dalla legge, senza la necessità di una specifica approvazione da parte dell'assemblea condominiale.

Analogo ragionamento, dal punto di vista passivo, va fatto per quanto riguarda le liti in cui il condominio sia stato

convenuto: ove i diritti oggetto di controversia riguardino materie attribuite dalla legge all'amministratore, questo può agire senza necessità di approvazione assembleare. Qualora, invece, ci si trovi di fronte ad una citazione del condominio, o subita dal condominio, con contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condòmini ponendoli in condizioni di decidere se avviare il giudizio o resistere, o meno, all'avversa domanda, eventualmente conciliando sulle avverse pretese. L'omissione dell'amministratore a tale obbligo costituisce giusta causa per la revoca dello stesso con suo obbligo di risarcire il danno che eventualmente i condòmini abbiano subito a causa della sua negligenza.

L'amministratore del condominio, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni ma essendo tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbiti dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3, può costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione. È questo il dictum delle Sezioni Unite (sentenze 18331 e 18332 del 2010) con il quale è stato definito il contrasto di giurisprudenza sulla necessità o meno che l'amministratore condominiale, per impugnare la sentenza sfavorevole al condominio, si munisca dell'autorizzazione assembleare.

È stato però precisato che le decisioni esaminate dalle dalle SS. UU. esulavano da quelle per le quali l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1131 c.c., comma 1. Tale norma, insegnano le Sezioni Unite, conferisce una rappresentanza di diritto all'amministratore, il quale è legittimato ad agire (e a resistere) in giudizio (nonché a

proporre impugnazione) senza alcuna autorizzazione, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c., quando si tratta: a) di eseguire le deliberazioni dell'assemblea e di curare l'osservanza dei regolamenti di condominio; b) di disciplinare l'uso delle cose comuni, così da assicurarne il miglior godimento a tutti i condòmini; c) di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio; d) di riscuotere dai condòmini inadempienti il pagamento dei contributi determinati in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea.

## 7. Conclusioni

Presupposto essenziale per l'esercizio da parte del condomino dissenziente del potere di estraniarsi dalla lite è l'esistenza di una delibera dell'assemblea resa necessaria dal fatto che la citazione notificata all'amministratore contenga una domanda avente ad oggetto una materia di competenza dell'assemblea stessa. Quando, invece, non esista delibera assembleare intorno alla lite promossa contro il condominio in quanto la domanda, per il suo contenuto, non esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, non sussiste la condizione essenziale per l'esercizio da parte del condomino dissenziente del potere di estraniarsi dalla lite scindendo la propria responsabilità in ordine alle conseguenze nel caso di soccombenza. In tale ipotesi i condòmini sono tenuti a sopportare gli effetti degli atti e, in generale, del comportamento dell'amministratore, ivi compresa la sua condotta in ordine alla lite. Ciò per il solo fatto che il mandato conferito a suo tempo all'amministratore, e della fiducia sottesa al suo conferimento, vincolano i condòmini a subire le decisioni dell'amministratore nelle materie di competenza dello stesso.

Rimane salvo, in questo caso, il potere del singolo condomino di far ricorso all'assemblea ai sensi dell'articolo 1133 del codice civile.

(\*) Intervento svolto al XXI Convegno Coordinamento legali Confe-  
dilia tenutosi a Piacenza il 17 settembre 2011.



## LA COMPETENZA DEL GIUDICE DI PACE IN MATERIA CONDOMINIALE

di Arcangela Maria Tamburro

In materia condominiale, il giudice di pace è competente sia per materia che per valore (in questo caso, in via residuale e limitata), come si desume dall'art. 7 c.p.c..

Partiamo dalla competenza per materia. Com'è noto, ai sensi dell'art. 7, comma 3, n. 2, c.p.c., il giudice di pace è competente, qualunque ne sia il valore, per le cause relative sia alla misura che alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case.

In passato, ovvero prima della riforma operata dalla L. 21 novembre 1991, n. 374, recante l'istituzione del giudice di pace, che ha sostituito l'articolo suddetto, la competenza per materia in controversie condominiali era ripartita tra giudice conciliatore, a cui spettavano tutte le cause relative alle modalità di uso dei servizi condominiali, ed il pretore, cui spettavano, invece, tutte le cause relative alla misura dei servizi del condominio di case (art. 8, comma 2, n. 4), c.p.c., abrogato in virtù dell'anzidetta riforma).

Come si può notare, sia prima che dopo la riforma del 1991, il legislatore, per delimitare la competenza in materia condominiale, ha utilizzato e utilizza i concetti di "misura" e di "modalità d'uso" dei servizi di condominio di case. Dunque, sorge spontaneo porsi il seguente interrogativo: cosa si intende per cause relative alla "misura" e alle "modalità d'uso" dei servizi di condominio di case?

A questo interrogativo la giurisprudenza di legittimità ha risposto, in diverse occasioni e in maniera costante, così: "... devono intendersi per cause relative alle modalità d'uso di servizi condominiali quelle riguardanti limiti qualitativi di esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione e, quindi, quelle relative al modo più conveniente ed opportuno in cui tali facoltà debbono essere esercitate, nel rispetto della parità di godimento in proporzione delle rispettive quote, secondo quanto stabilito dagli articoli 1102 e 1118 c.c., nonché in conformità del volere della maggioranza e delle eventuali disposizioni del regolamento condominiale; mentre per cause relative alla misura dei servizi condominiali debbono intendersi quelle concernenti una riduzione o limitazione quantitativa del diritto dei singoli condòmini e, quindi, quelle aventi ad oggetto provvedimenti dell'assemblea o dell'amministratore che, trascendendo dalla disciplina delle modalità qualitative di uso del bene comune, incidono sulla misura del godimento riconosciuto ai singoli condòmini", con esclusione delle cause relative all'esistenza, anche parziale, del diritto di proprietà del singolo condòmino ovvero quelle in cui si neghi in radice un diritto vantato dallo stes-

so sulla cosa comune, le quali, pertanto, sono assoggettate alle ordinarie regole della competenza per valore (in questo senso, si vedano: Cass. 18 febbraio 2008, n. 3937; Cass. 25 febbraio 2005, n. 4030; Cass. 7 giugno 2005, n. 11861; Cass. 2 settembre 2004, n. 17660; Cass. 15 aprile 2002, n. 5448; Cass. 22 maggio 2000, n. 6642; Cass. 13 ottobre 1997, n. 9946; Cass. 14 giugno 1996, n. 5467; Cass. 28 settembre 1994 n. 7888). Sulla base di questa premessa interpretativa, pertanto, a titolo semplificativo, la giurisprudenza medesima ha stabilito che rientrano nella competenza per materia del giudice di pace:

- la controversia relativa alle modalità di custodia della chiave di accesso al lastrico solare (così, Cass. 28 marzo 2011, n. 7074);

- l'impugnazione della delibera assembleare che assegni ai condòmini dei posti auto sul piazzale comune senza tenere conto dell'eccessiva difficoltà di accesso ed uscita dal posto auto interno di un condòmino, tutte le volte in cui il posto antistante risulti occupato dall'autovettura del condòmino assegnatario (così, Cass. 18 febbraio 2008, n. 3937);

- cause in cui si controverte sulle modalità di esercizio dei diritti condominiali di uso dell'area comune destinata a parcheggio dei veicoli dei condòmini, in relazione alla quale un provvedimento dell'assemblea condominiale determina una sperequazione nell'esercizio delle facoltà di godimento del bene comune, avendo consentito ad un solo condòmino di parcheggiarvi due vetture (così, Cass. 7 giugno 2005, n. 11861);

- liti che riguardano l'installazione di apertura automatica del portone di ingresso dello stabile condominiale mediante citofoni installati nelle singole unità immobiliari, nonché l'adozione dell'uso della chiave per l'utilizzo dell'ascensore (così, Cass. 24 febbraio 2006, n. 4256);

- l'impugnazione della delibera assembleare che stabilisce di mantenere il distacco dell'apertura della porta d'ingresso dello stabile dai singoli citofoni anche durante le ore di chiusura del portierato (così, Cass. 25 febbraio 2005, n. 4030);

- controversie nelle quali si discute della legittimità o meno dell'azione di un condòmino volta ad assicurare cavi elettrici ai muri comuni condominiali e ad installare sui muri stessi o su tetti o su terrazze pure comuni centraline elettroniche ed antenne TV, perché contraria ad una espressa esclusione posta dal regolamento condominiale o da una deliberazione assembleare ovvero perché incompatibile con l'esercizio da parte degli altri condòmini di loro concorrenti alla facoltà della stessa natura sul medesimo bene (così, Cass. 19 novembre 2001, n. 14527);

- controversie in cui si discute se la sosta di un'autovettura negli spazi comuni condominiali sia legittima o meno (così, Cass. 17 marzo 1999, n. 2402);

- controversie in cui si discute della disciplina dell'utilizzazione a parcheggio dei viali adiacenti agli edifici di un complesso condominiale, con limitazione ad una sola



vettura per unità abitativa, disposta dall'amministratore nell'ambito delle attribuzioni che gli competono a norma dell'art. 1130, comma 1, c.c. ovvero, a maggior ragione, dall'assemblea (così, Cass. 25 gennaio 1991, n. 374).

Di contro, sempre a titolo semplificativo, la giurisprudenza di legittimità ha escluso la competenza per materia del giudice di pace nei seguenti casi:

- impugnazione della delibera assembleare che aveva destinato a parcheggio l'area del cortile condominiale, per il mutamento, da essa operato in violazione dell'art. 1102 c.c., della naturale destinazione del cortile (così: Cass. 15 aprile 2002, n. 5448; Cass. 22 maggio 2000, n. 6642; Cass. 13 ottobre 1997, n. 9946; Cass. 28 settembre 1994, n. 7888);

- controversie relative alla legittimità o meno di opere che incidano sulle cose comuni, in modo da alterarne la funzionalità e da danneggiarle (così, Cass. 22 novembre 1995, n. 12093);

- domanda di sostituzione della griglia di areazione della centrale di riscaldamento, posta nella soglia di ingresso dell'edificio condominiale, al fine di evitare inconvenienti nel transito (così, Cass. 11 gennaio 1994, n. 223);

- controversia relativa al diritto di utilizzazione del pianerottolo comune, che si assume leso dall'apertura verso l'esterno (in sostituzione di quella verso l'interno) di una porta d'accesso all'appartamento di proprietà di un condomino (così, Cass. 21 aprile 2005, n. 8376),

in quanto aventi ad oggetto la tutela, ex art. 1102 c.c., del diritto al pari uso della cosa comune ed alla libertà del suo esercizio o, meglio, la contestazione del diritto del singolo condomino ad usare il bene comune e, dunque, il contenuto del diritto di comproprietà dei singoli condòmini, che, pertanto, sono soggette agli ordinari criteri della competenza per valore.

Preme osservare che le controversie innanzi elencate sono quelle sorte tra condòmini o tra il condominio ed il condomino; ma è noto che alla comunità condominiale, a volte, partecipano persone che usano le parti o servizi comuni ad altro titolo in quanto, ad esempio, conduttori di unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale. In questo caso, ci si chiede se la competenza per materia in oggetto del giudice di pace si estenda anche alle controversie che possano sorgere con o tra le predette persone. Sul punto è intervenuta la Suprema Corte, la quale ha stabilito che "la competenza del [conciliatore] giudice di pace sulle cause relative alle modalità di uso dei servizi e dei beni condominiali si estende non solo alle controversie tra i condòmini o tra il condominio ed il condomino, ma anche a quelle che interessano soggetti diversi dai partecipanti alla comunità condominiale, legittimati, per altro titolo (quale, ad esempio, la locazione di unità immobiliari dell'edificio e l'assegnazione di alloggi popolari) all'uso delle parti o dei servizi comuni" (in questo senso, Cass. 27 gennaio 1997, n. 825; Cass. 28 giugno 1995, n. 7295; Cass. 6 aprile 1991, n. 3600; Cass. 30 aprile 1982, n. 2721).

A questo punto, dalla disamina della giurisprudenza che sopra è stata riportata si può ricavare la seguente considerazione conclusiva sulla questione in oggetto: è esclusa la competenza per materia del giudice di pace in tutte quelle controversie condominiali in cui si contesti l'esistenza del diritto di comproprietà del condomino per effetto del quale egli pretende di utilizzare beni e servizi comuni, si chiede se siano legittime o meno le modifiche apportate alla cosa comune o se una delibera assembleare o provvedimento dell'amministratore che privi un condomino di un suo diritto sulla cosa comune sia legittimo o meno, per le quali controversie trovano applicazione gli ordinari criteri della competenza per valore.

Ora, come si è potuto notare nella disamina suddetta, i criteri della competenza per valore trovano applicazione anche in materia di impugnazione sia delle delibere dell'assemblea condominiale che dei provvedimenti dell'amministratore, ex art. 1137 e 1133 c.c., ma soltanto in via subordinata e vediamo perché.

Com'è noto, l'art. 1137, comma 2, c.c. stabilisce che "contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria...". Come si può facilmente notare, la norma in questione usa il generico termine di "autorità giudiziaria", non specificando, quindi, quale sia l'organo giudicante competente. Da ciò si evince che la competenza in materia di impugnazione delle delibere dell'assemblea condominiale (o dei provvedimenti dell'amministratore, considerato il rinvio operato dall'art. 1133 c.c. alla norma in esame per la loro impugnazione) possa spettare tanto al tribunale in composizione monocratica quanto al giudice di pace in virtù dell'applicazione dei criteri di competenza per valore, e non per materia, salvo il caso, come si è visto sopra, in cui la delibera assembleare (o il provvedimento dell'amministratore) abbia per oggetto materie che rientrano nei concetti di misura e modalità d'uso dei servizi di condominio di case, nel qual caso trova applicazione il criterio della competenza per materia previsto dall'art. 7, comma 3, n. 2, c.p.c. e, quindi, è il giudice di pace competente a decidere dell'impugnativa anzidetta. A sostegno di tale assunto, inoltre, deve aggiungersi che l'art. 1137 c.c. non ha riprodotto il contenuto dell'art. 26 del r.d.l. 15 gennaio 1934, n. 56, che prevedeva la competenza *ratione materiae* del tribunale ai fini dell'impugnazione delle delibere e che è stato abrogato proprio per effetto dell'entrata in vigore del codice civile.

In tal senso, peraltro, si è espressa anche la Suprema Corte, la quale ha stabilito che la competenza in materia di delibere di assemblea condominiale spetta al giudice competente a decidere sui rapporti sostanziali oggetto della delibera medesima (in questo senso, Cass. 22 aprile 1992, n. 4801; Cass. 15 dicembre 1999, n. 14078; Cass. 28 marzo 2011, n. 7074).

La questione che si pone ora, invece, è la determinazione del valore della delibera assembleare impugnata (o del

provvedimento dell'amministratore contestato) avente ad oggetto la ripartizione delle spese condominiali.

Com'è noto, ai sensi dell'art. 10, comma 1, c.p.c., "il valore della causa, ai fini della competenza, si determina dalla domanda a norma delle disposizioni che ad essa seguono" (artt. 10, comma 2, 11 e ss. c.p.c.). A mio avviso, considerato che la delibera dell'assemblea di un condominio (o il provvedimento dell'amministratore) produce uno o più rapporti giuridici obbligatori ai sensi e per effetto del combinato disposto degli articoli 1137, comma 1, e 1173 c.c., il valore della controversia in questione va determinato a norma dell'art. 12, comma 1, c.p.c., ovvero in base a quella parte del rapporto giuridico obbligatorio, scaturente dalla delibera assembleare impugnata (o dal provvedimento dell'amministratore impugnato), che è in contestazione.

Secondo la prevalente e costante giurisprudenza di legittimità, ai fini della determinazione della competenza per valore riguardo una controversia avente ad oggetto la contestazione del riparto di una spesa deliberata ed approvata in via generale e per tutti i condòmini dall'assemblea di un condominio, occorre distinguere tra l'ipotesi in cui il condomino agisca per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo personale di pagare la quota a suo carico sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, sulla quale è fondata la pretesa del condominio, e quella in cui il condomino abbia invece dedotto per qualsiasi diverso titolo l'insussistenza della propria obbligazione. Ad avviso della Suprema Corte, nel primo caso, la contestazione deve intendersi estesa necessariamente all'invalidità dell'intero rapporto implicato dalla delibera e, quindi, al valore di quella parte della delibera impugnata, sulla cui validità vi è contestazione tra le parti, deve farsi riferimento ai fini della individuazione del giudice competente, giacché il thema decidendum non riguarda l'obbligo del singolo condomino, bensì l'intera spesa oggetto della deliberazione, la cui validità non può essere riscontrata solo in via incidentale; mentre nel secondo, il valore della causa va determinato in base al solo importo contestato, perché la decisione non implica una pronuncia sulla validità della delibera concernente la voce di spesa nella sua globalità (cfr. ex plurimis, Cass. 21 giugno 2000, n. 8447; Cass. 24 gennaio 2001, n. 971; Cass. 5 aprile 2004, n. 6617; Cass. 13 novembre 2007, n. 23559; Cass. 22 gennaio 2010, n. 1201).

In sostanza, secondo questo indirizzo giurisprudenziale prevalente, se il condomino contesta l'invalidità della delibera assembleare al fine di sentirsi dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagare la quota a suo carico il valore della causa si determina in relazione all'intero rapporto implicato da quella parte di delibera impugnata e non della sua singola quota, in virtù del disposto dell'art. 11 c.p.c.. Invece, se il condomino contesta, per qualsiasi diverso titolo, l'insussistenza della propria obbligazione di

pagamento il valore deve essere determinato con specifico riferimento al solo importo contestato, in virtù del disposto dell'art. 12, comma 1, c.p.c..

Con una pronuncia più recente, invece, la Suprema Corte ha mutato il suo orientamento sulla questione in esame, sostenendo che, anche nel caso in cui il condomino agisca per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo personale di pagare la quota a suo carico sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, ai fini della determinazione della competenza per valore riguardo una controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa deliberata ed approvata dall'assemblea di condominio, si deve fare riferimento all'importo contestato relativamente alla sua singola obbligazione e non all'intero ammontare risultante dal riparto approvato dall'assemblea, in quanto, motiva la Corte, "allo scopo dell'individuazione della competenza, occorre avere riguardo al thema decidendum, invece che al quid disputatum, per cui l'accertamento di un rapporto che costituisce la causa petendi della domanda, in quanto attiene a questione pregiudiziale della quale il giudice può conoscere in via incidentale, non influisce sull'interpretazione e qualificazione dell'oggetto della domanda principale e, conseguentemente, sul valore della causa" (in tal senso, Cass. 16 marzo 2010, n. 6363).

In sostanza, secondo questo ultimo orientamento della Corte di legittimità, sia che il condomino contesti l'invalidità della delibera assembleare al fine di sentire dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagare la quota a suo carico sia che contesti, per qualsiasi diverso titolo, l'insussistenza della propria obbligazione di pagamento, il valore della causa si determina sempre in relazione al solo importo contestato perché ciò che viene chiesto è l'accertamento e la dichiarazione dell'inesistenza del suo obbligo di pagamento e non la dichiarazione di invalidità della delibera assembleare, in ossequio, quindi, all'art. 10, comma 1, e 12, comma 1, c.p.c..

Lo stesso discorso vale anche per l'impugnazione del provvedimento dell'amministratore di condominio ex art. 1133 c.c..

Si auspica, quindi, un intervento delle Sezioni Unite della Corte di legittimità sulla questione in oggetto, volto a dirimere questo contrasto interpretativo interno alle Sezioni semplici.

In conclusione. Il giudice di pace ha competenza esclusiva in materia di controversie relative alla misura e modalità d'uso dei servizi di condominio di case, sorte anche per effetto di impugnazione di delibera assembleare (o di provvedimento dell'amministratore), ai sensi dell'art. 7, comma 3, n. 2, c.p.c., e, in via residuale e limitata, ai sensi del comma 1 dell'anzidetto articolo, è competente per valore negli altri casi, e precisamente in quelle per l'impugnazione dei provvedimenti anzidetti in materia di riparto spese condominiali.

# Bibliografia

**Bartolini Francesco**

**Alibrandi Luigi**

**Corso Piermaria**

## **QUATTRO CODICI. CIVILE E DI PROCEDURA CIVILE, PENALE E DI PROCEDURA PENALE E LEGGI COMPLEMENTARI**

*ed. La Tribuna, Piacenza 2012, pp. 2336, € 42,00*

In unico volume è pubblicato il testo dei quattro codici unitamente a quello delle leggi complementari.

Le norme codicistiche ed extracodistiche sono aggiornate e debitamente coordinate per gli opportuni riferimenti ad altre fonti per cui risulta evidente l'utilità di questo Volume per quanti operano nel vasto e sostanzialmente unitario mondo del diritto.

L'Opera è aggiornata con:

- la L. 24 febbraio 2012, n. 14, di conversione, con modificazioni, del D.L. 29 dicembre 2011, n. 216, recante proroga di termini in materia di esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione;

- la L. 17 febbraio 2012, n. 9, di conversione, con modificazioni, del D.L. 22 dicembre 2011, n. 211, recante interventi urgenti per il contrasto del sovraffollamento delle carceri;

- la L. 17 febbraio 2012, n. 10, di conversione, con modificazioni, del D.L. 22 dicembre 2011, n. 212, recante modifiche agli articoli 82, 91 e 769 del Codice di procedura civile;

- la L. 15 febbraio 2012, n. 12, recante modifiche al codice penale in materia di contrasto ai fenomeni di criminalità informatica.

*R.V.*

**Centofanti Nicola**

**Centofanti Nicoletta**

**Centofanti Paolo**

## **IL CODICE DELL'EDILIZIA, DELL'URBANISTICA E DELLE ESPROPRIAZIONI**

*ed. La Tribuna, Piacenza 2012, pp. 2112, € 50,00*

La ottava edizione di questa raccolta di legislazione e giurisprudenza in materia di edilizia ed espropriazioni, propone gli ultimi aggiornamenti normativi e giurisprudenziali.

In particolare, questa nuova edizione si presenta aggiornata con le modifiche apportate da:

- il D.L. 9 febbraio 2012, n. 5 (Decreto semplificazioni) che ha recato nuove norme in materia di SCIA e di impiantistica negli edifici;

- il D.L. 24 gennaio 2012, n. 1 (Decreto liberalizzazioni) che ha introdotto nuove norme per incrementare la trasparenza e la concorrenza tra i gestori dei mercati dell'energia elettrica, del gas e dei carburanti;

- la L. 22 dicembre 2011, n. 214 (Manovra Monti) che ha recato la nuova disciplina dell'imposta municipale propria (IMU).

Il commento giurisprudenziale è aggiornato con le pronunce più recenti e rilevanti in materia.

*F.R.*

**Corona Lorenzo**

## **IL PROCEDIMENTO PER DECRETO INGIUNTIVO. COLLANA TRIBUNA MEMO**

*ed. La Tribuna, Piacenza 2012, € 24,00*

Il volume in recensione, pubblicato nella nuova collana Tribuna Memo dedicata a tutti i professionisti del diritto, analizza, con il taglio proprio di una guida operativa, il procedimento moni-

torio, di certo sempre più utilizzato ed oggetto di continua attenzione dottrinale e giurisprudenziale in ragione della complessità e rilevanza delle questioni teorico-pratiche che quotidianamente si pongono nelle aule di giustizia.

L'opera evidenzia tutte le novità e le conseguenti applicazioni pratiche in subiecta materia e perciò costituisce per il professionista un indispensabile strumento di lavoro.

Vi è la disamina preliminare di ciascuna fase e profilo del procedimento monitorio, seguita da un'ampia casistica su specifiche questioni meritevoli di ulteriore approfondimento e di particolare attualità che abbraccia tutto il variegato campo applicativo del procedimento monitorio e dell'eventuale correlativo giudizio di opposizione.

Il volume è aggiornato con le nuove norme sull'opposizione al decreto ingiuntivo, approvate dal Parlamento con d.d.l. 6 dicembre 2011, divenuto Legge 29 dicembre 2011, n. 218, la cui entrata in vigore è stabilita per il 20 gennaio 2012.

*F.R.*

**Dubolino Pietro**

**Dubolino Chiara**

**Costa Fabio**

## **CODICE CIVILE**

*ed. La Tribuna, Piacenza, 2012, pag. 2688, € 62,00*

La nuova edizione del Codice Civile è stata aggiornata con le più recenti ed importanti pronunce della Corte di cassazione e della Corte costituzionale, nonché con le innovazioni legislative intervenute nell'ultimo periodo.

Le massime giurisprudenziali, accuratamente aggiornate, offrono una panoramica degli indirizzi sino ad oggi affermatasi, evidenziando in modo particolare la composizione dei contrasti od il consolidamento

degli orientamenti interpretativi operati dalle Sezioni Unite, nonché gli indirizzi esplicativi forniti dalla Consulta.

Brevi ed esaurienti note richiamano l'attenzione del lettore su orientamenti giurisprudenziali da ritenersi superati alla luce di interventi di legge modificativi della normativa codicistica di riferimento.

L'Opera è aggiornata con:

- la L. 12 novembre 2011, n. 83 (Legge di stabilità) che ha modificato gli articoli 2397 e 2477 del Codice civile in materia di diritto societario;

- la L. 11 novembre 2011, n. 180, di modifica dell'articolo 2630 del Codice civile, in tema di omessa esecuzione di denunce, comunicazioni e depositi presso il registro delle imprese.

M. O.

**Genovese Francesco Antonio  
Petillo Salvatore  
CODICE TRIBUTARIO  
CIVILE E PENALE**

*ed. La Tribuna, Piacenza 2012, pp. 1728, € 37,00*

Il Volume in recensione comprende le principali leggi tributarie, relative fra l'altro ad iva; imposte dirette; iva; accertamento delle imposte sui redditi, T.a.r.s.u., T.o.s.a.p., violazioni finanziarie, annotate articolo per articolo con le massime delle sentenze più recenti e significative emesse in materia della Corte di cassazione.

L'Opera risulta aggiornata con:

- il D.L. 24 gennaio 2012, n. 1 (Decreto liberalizzazioni);

- la L. 22 dicembre 2011, n. 214 (Manovra Monti) di conversione, con modificazioni, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201;

- la L. 12 novembre 2011, n. 183 (Legge di stabilità 2012).

M. F.

**Tramontano Luigi  
CODICE DELLE  
ESECUZIONI CIVILI E  
PENALI SPIEGATO.  
CON ESEMPI  
PRATICI, DOTTRINA,  
GIURISPRUDENZA E  
APPENDICE NORMATIVA.  
TRIBUNA STUDIUM**

*ed. La Tribuna, Piacenza, 2012, pag. 1152, € 33,00*

L'Opera in rassegna costituisce un valido strumento per comprendere facilmente tutte le problematiche inerenti alla disciplina delle esecuzioni civili e penali.

Vengono riportate tutte le norme codicistiche, ogni articolo delle quali è spiegato sia con un agile ed esauriente commento che con la giurisprudenza più recente e rilevante.

Ulteriore ausilio al lettore è fornito dagli utilissimi esempi pratici che accompagnano le principali norme e costituiscono una chiarissima esposizione della casistica più frequente in materia.

Fra le discipline affrontate, si segnalano: Danno erariale; Esecuzioni relative ad autoveicoli, navi ed aeromobili; Espropriazione, Ordinamento penitenziario; Pignoramenti; Patrocinio a spese dello Stato; Titolo esecutivo europeo.

L'Opera è aggiornata con la L. 12 novembre 2011, n. 183, che introduce fra l'altro nuove norme in materia di forma del pignoramento, di cui all'articolo 518 c.p.c.

M. F.

**Vito Antonio  
Boccia Pasquale  
LA PROPRIETÀ E  
I DIRITTI REALI.  
PROFILI SOSTANZIALI  
E PROCESSUALI.**

**LE PIÙ RECENTI E  
RILEVANTI PRONUNCE  
GIURISPRUDENZIALI.  
COLLANA TRIBUNA JURIS**

*ed. La Tribuna, Piacenza 2012, pp. 256, € 23,00*

Il volume in recensione rappresenta in modo chiaro ed esauriente gli istituti della proprietà e dei diritti reali, sia sotto il profilo sostanziale che procedurale.

In particolare l'Autore approfondisce le dinamiche delle questioni giuridiche trattate soffermandosi specificamente su importanti aspetti pratici legati agli strumenti, apprestati dall'ordinamento giuridico, a tutela dei titolari dei diritti in questione. Un'ampia parte dell'opera è dedicata infatti alle azioni previste dalla legge a difesa della proprietà e degli altri diritti reali, nonché ad un utile parallelismo e raffronto operato tra le medesime.

L'Autore si pone perciò l'obiettivo di chiarire agli operatori del diritto (avvocati, studenti, partecipanti a concorsi pubblici) la ratio degli istituti e, muovendo da quest'ultima, di fornire soluzioni pratiche alle problematiche più frequenti ad essi connesse, anche attraverso la costante citazione delle pronunce giurisprudenziali più salienti ed innovative sull'argomento. Il testo è strutturato in modo tale da consentire al lettore una veloce e agevole percezione dei contenuti mediante una trattazione pragmatico-operativa delle questioni.

Particolare utilità rivestono le diverse note normative a piè di pagina, necessarie ai fini di un'immediata consultazione delle norme citate nell'Opera.

F. R.




# Legittimità

## CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, 21 FEBBRAIO 2012, N. 2483

PRES. PICCIALLI – EST. CARRATO – P.M. DEL CORE (CONF.) – RIC. PANZINI ED ALTRI (AVV.TI PETRONI, MICHETTI E GUARINO) C. SIMONETTI ED ALTRI

**Uso della cosa comune | Modalità | Cause scaturenti in base a titolo differente dal rapporto di condominio in senso proprio | Delimitazione.**

 Nelle cause previste dall'art. 7, comma 3, n. 2, c.p.c., inerenti alle modalità di uso dei servizi e dei beni condominiali, devono essere annoverate non solo quelle che scaturiscono dal rapporto di condominio inteso in senso proprio - e cioè quelle che insorgano tra il condominio ed i singoli condòmini, ovvero fra i condòmini -, ma anche quelle, con identico oggetto, che vengono ad interessare soggetti diversi dai partecipanti alla collettività condominiale e, pur tuttavia, legittimati, per altro titolo (quale, ad esempio, la locazione di unità immobiliari comprese nello stabile in condominio ovvero l'esercizio di diritti di servitù sulle aree di pertinenza condominiale, come nella specie), all'uso delle parti comuni del condominio e dei servizi ad esso relativi. (c.c., art. 1117; c.p.c., art. 7) (1)

(1) Cfr. Cass. civ., sez. II, 28 giugno 1995, n. 7295, in *Giust. civ. Mass.* 1995, fasc. 6, secondo cui la competenza del conciliatore sulle cause relative alle modalità di uso dei servizi e dei beni condominiali si estende non solo alle controversie tra i condòmini o tra il condominio ed il condòmino, ma anche a quelle che interessano soggetti diversi dai partecipanti alla comunità condominiale, legittimati, per altro titolo (quale, ad esempio, la locazione di unità immobiliari dell'edificio), all'uso delle parti o dei servizi comuni.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il sig. Barboni Guido - sul presupposto di essere condòmino del fabbricato sito in Ancona, alla via Fanti n. 2/bis, nonché dell'area antistante al fabbricato (individuato in catasto al foglio 7 mappale 149) adibita a porticato e corte prospiciente - conveniva in giudizio dinanzi al giudice di pace di Ancona il condòmino Panzini Giancarlo, nonché Natalizi Sauro, Pierdicca Ido e Manzotti Cori Beatrice, quali titolari di diritti di passaggio sull'area medesima, chiedendo che venissero regolate le modalità d'uso della corte con individuazione delle singole porzioni da destinare a parcheggio e ad operazioni di carico e scarico, poiché il cortile veniva fatto oggetto di un uso non disciplinato con notevoli disagi per i condòmini, anche sotto il profilo della vivibilità delle abitazioni. Nella costituzione dei suddetti convenuti, l'adito giudice di pace, con sentenza n. 492 del 2004, respingeva la domanda, accogliendo sia l'eccezione

di carenza di legittimazione proposta da Natalizi Sauro, Pierdicca Ido e Manzotti Cori Beatrice che l'eccezione di titolarità esclusiva della corte dedotta in controversia avanzata dall'altro convenuto Panzini Giancarlo.

Interposto appello da parte del Barboni, nella resistenza di tutti gli appellati, il Tribunale di Ancona, con sentenza n. 1397 del 2009 (depositata il 23 ottobre 2009), accoglieva il gravame e, in riforma dell'impugnata sentenza, disponeva che l'uso dell'area per cui era causa doveva avvenire secondo le modalità di cui all'allegato 5 della consulenza tecnica di parte prodotta dal Barboni, redatta il 19 gennaio 2009 ed acquisita agli atti, condannando gli appellati, in solido fra loro, al pagamento delle spese del doppio grado, oltre che di quelle occorse per la c.t.u.. A sostegno dell'adottata sentenza il Tribunale marchigiano, qualificata la domanda originariamente proposta dal Barboni come attinente alla materia delle modalità d'uso dei servizi condominiali (ex art. 7, comma 3, n. 2, c.p.c.), da riferire all'applicabilità della disciplina di cui all'art. 1102 c.c., ne ravvisava la fondatezza sul presupposto della riconosciuta titolarità "pro quota" dell'area in questione per precedente giudicato opponibile anche al Panzini (quale avente causa di Bevilacqua Mafalda) e della sussistenza delle relative condizioni nel merito, in tal senso recependo le indicazioni di apposita relazione tecnica prodotta in appello dal Barboni con riguardo all'idonea sistemazione delle singole aree adibite a parcheggio ed a zona di carico-scarico.

Avverso la suddetta sentenza di secondo grado (non notificata) hanno proposto ricorso per cassazione Panzini Giancarlo, Natalizi Sauro, Manzotti Beatrice Cori, nonché, quali eredi di Pierdicca Ido, Penna Luisa, Pierdicca Paola e Pierdicca Marco, articolato in sei motivi, al quale non hanno resistito in questa sede gli eredi di Barboni Guido (nelle more deceduto) Simonetti Filomena, Barboni Fabio e Barboni Alberto (rappresentandosi che le dedotte qualità di eredi erano comprovate dalla documentazione prodotta ex art. 372 c.p.c.).

### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo i ricorrenti hanno censurato la sentenza impugnata per assunta violazione e falsa applicazione dell'art. 345, comma 3, c.p.c., avendo il giudice di appello ravvisato l'ammissibilità della produzione delle relazioni tecniche di parte del Barboni Guido (sulla quale, poi, lo stesso giudice aveva basato la sua sentenza), malgrado la stessa fosse intervenuta poco prima della celebrazione dell'udienza di precisazione delle conclusioni.

2. Con il secondo motivo i ricorrenti hanno dedotto la violazione degli artt. 74 e 87 disp. att. c.p.c. riferita al documento denominato consulenza tecnica di parte, datato 19 gennaio 2009 a firma dell'arch. Fabio Agostinelli, depositato in cancelleria il 20 gennaio 2009, prospettando l'inesistenza del suddetto documento, non risultando allegato agli atti del processo secondo le modalità di produzione prescritte dalle richiamate disposizioni normative.

3. Con il terzo motivo i ricorrenti hanno denunciato la violazione dell'art. 24 Cost., nonché la nullità dell'intero giudizio e della sentenza impugnata, sulla scorta dell'irritualità ed inammissibilità della sopravvenuta produzione del predetto documento denominato relazione tecnica di parte.

4. Con il quarto motivo i ricorrenti hanno dedotto la violazione dei principi del giusto processo e del contraddittorio tra le parti in condizioni di parità di cui all'art. 111, commi 1 e 2, Cost., oltre che la nullità del procedimento e della sentenza, alla stregua della stessa ragione di doglianza prospettata con riferimento al terzo motivo.

4.1. I primi quattro motivi esposti possono essere trattati congiuntamente siccome strettamente connessi. Essi sono infondati e devono, perciò, essere rigettati.

Secondo la univoca giurisprudenza di questa Corte (cfr. Cass. n. 9441 del 1987; Cass. n. 5687 del 2001; Cass. n. 20821 del 2006 e, da ultimo, Cass. n. 30610 del 2011) la consulenza di parte non è un mezzo di prova ma vale come semplice argomentazione difensiva e, come tale, può essere prodotta anche dopo che si siano verificate le preclusioni istruttorie, alla stregua di una qualsiasi altra allegazione difensiva (come, del resto, correttamente ritenuto dal Tribunale di Ancona nella sentenza impugnata: cfr. pag. 9). In altri termini (cfr., anche, Cass. n. 3405 del 1988), la consulenza tecnica di parte, costituendo una semplice allegazione difensiva a contenuto tecnico, priva di autonomo valore probatorio, può essere prodotta sia da sola che nel contesto degli scritti difensivi e, nel giudizio di appello celebrato con il rito ordinario, anche dopo l'udienza di precisazione delle conclusioni. Tale principio, affermato sotto il previgente art. 345 c.p.c., risulta applicabile anche in seguito alla sopravvenuta modifica (per effetto della legge n. 353 del 1990 e, poi, della legge n. 69 del 2009) del terzo comma di detta norma, proprio perché a tale allegazione, in quanto non equiparabile ad un documento, non è estensibile la disciplina processuale propria dei documenti, sia con riferimento alle modalità di produzione che agli aspetti inerenti il regime delle preclusioni e di necessaria valutazione di indispensabilità in sede di gravame (secondo i principi dettati dalla sentenza delle S.U. n. 8203 del 2005; in proposito v., da ultimo, Cass. n. 12731 del 2011). Alla luce di ciò, quindi, non può ritenersi configurata alcuna delle violazioni prospettate con le prime quattro doglianze, basate proprio sull'erroneo presupposto dell'equiparazione della relazione tecnica di parte ad un documento in senso stretto.

5. Con il quinto motivo i ricorrenti hanno prospettato il vizio di omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (in relazione all'art. 360, n. 5, c.p.c.), con riguardo all'esame

del "punto nodale della controversia" dell'efficacia della sentenza, passata in giudicato, pronunciata nella controversia tra il Barboni Guido e la dante causa del Panzini Giancarlo dal Pretore di Ancona il 13 febbraio 1976 con riferimento alla individuazione della comproprietà riconoscibile in capo allo stesso Barboni.

5.1. Il motivo è inammissibile poiché con esso risulta dedotto un vizio di motivazione, nel mentre, avuto riguardo alla ragione di doglianza prospettata, sarebbe stato necessario denunciare, semmai, il vizio di violazione di legge, con riferimento all'art. 2909 c.c.. È risaputo, infatti, che il giudicato va assimilato agli elementi normativi, cosicché la sua interpretazione deve essere effettuata alla stregua dell'esegesi delle norme e non già degli atti e dei negozi giuridici; ne consegue che gli eventuali errori interpretativi sono sindacabili solo sotto il profilo della violazione di legge. In altre parole, costituendo, invero, l'interpretazione del giudicato operata dal giudice del merito non un apprezzamento di fatto ma una "questio iuris", la stessa è sindacabile, in sede di legittimità, non per il mero profilo del vizio di motivazione, ma nella più ampia ottica della violazione di legge, donde gli eventuali errori di valutazione ermeneutica degli effetti e dei limiti del giudicato rilevano quali errori di diritto (cfr. Cass., S.U., n. 24664 del 2007; Cass. n. 21200 del 2009 e Cass. n. 10537 del 2010).

6. Con il sesto motivo i ricorrenti hanno censurato la sentenza oggetto del ricorso per violazione o falsa applicazione delle norme in materia di uso di cosa comune, considerato che, rientrando l'instaurata controversia in quelle riguardanti le modalità di uso dei servizi condominiali (ai sensi dell'art. 7, comma 3, n. 2, c.p.c.), essa avrebbe potuto essere estesa a soggetti non in rapporto di condominio, inteso in senso proprio, a condizione che gli stessi avessero esercitato sul bene condominiale un diritto identico a quello del condomino, nel mentre essi ricorrenti (quali appellati) non avevano alcun interesse a partecipare ad una causa riguardante i limiti qualitativi e quantitativi di esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione, non potendo vantare alcun diritto condominiale assimilabile a quello del partecipante alla comunità condominiale.

6.1. Anche quest'ultimo motivo è privo di pregio e deve, quindi, essere respinto. Gli attuali ricorrenti sono stati ritenuti dal Tribunale marchigiano, con motivazione logica ed adeguata (e non specificamente censurata) poggiate anche sulla non contestazione degli stessi (quali originari convenuti), titolari di altrettanti diritti di passaggio sull'area di cortile in ordine alla regolamentazione del cui uso era stata intentata l'azione in discorso (cfr., ai fini della riconducibilità dell'instaurata azione in quelle di cui all'art. 7, comma 3, n. 2, c.p.c., Cass. n. 2402 del 1999). Sulla scorta di tale esatto presupposto lo stesso Tribunale ha ritenuto che gli odierni ricorrenti fossero muniti di autonoma legittimazione passiva in ordine all'azione esperita proprio perché, in virtù dell'invocata regolamentazione dell'uso della suddetta area, l'eventuale disciplina giudizialmente imposta avrebbe inciso sul godimento del loro menzionato diritto inerente il bene condominiale.




Osserva, in proposito, il collegio che nelle cause previste dall'art. 7, comma 3, n. 2, c.p.c., inerenti alle modalità di uso dei servizi e dei beni condominiali, devono essere annoverate non solo quelle che scaturiscono dal rapporto di condominio inteso in senso proprio, e cioè quelle che insorgano tra il condominio ed i singoli condòmini, ovvero fra i condòmini, ma anche quelle, con identico oggetto, che vengono ad interessare soggetti diversi dai partecipanti alla collettività condominiale e, pur tuttavia, legittimati, per altro titolo (quale, ad esempio, la locazione di unità immobiliari comprese nello stabile in condominio ovvero l'esercizio di diritti di servitù sulle aree di pertinenza condominiale, come nella specie), all'uso delle parti comuni di questo e dei servizi ad esso relativi. In quest'ottica, in proposito, nella giurisprudenza di questa Corte (v., ad es., Cass. n. 2950 del 1967 e Cass. n. 3600 del 1991) non si è dubitato del diritto del condominio e dei condòmini di agire direttamente, ed anche unicamente, nei confronti del conduttore di unità immobiliari comprese nell'edificio condominiale per far dichiarare illegittimo e per far cessare l'uso delle cose comuni che lo stesso pretenda di esercitare in modo non conforme alle prescrizioni di cui all'art. 1102 c.c. o al regolamento del condominio; alla stregua di questo principio, pertanto, si deve ritenere che anche le vertenze instaurate con l'esperimento dell'azione in discorso nei confronti del conduttore o di altro titolare di diritti il cui esercizio implica il coinvolgimento del bene condominiale risultano attenerne, sotto il profilo oggettivo, alla gestione dei servizi e dei beni condominiali. Da ciò consegue la tutelabilità in sede giudiziale degli abusi inerenti il godimento di tali beni, mediante la richiesta della determinazione delle più idonee modalità concrete di esercizio dei relativi diritti, obiettivo, questo, perseguito proprio con l'impugnata sentenza che, perciò, essendosi conformata ai richiamati principi giuridici e basandosi su un adeguato percorso motivazionale, non è censurabile in questa sede di legittimità con riferimento ai profili dedotti dai ricorrenti con l'ultima doglianza formulata.

7. In definitiva, alla stregua di tutte le complessive ragioni esposte, il ricorso deve essere integralmente rigettato, senza adottare alcuna pronuncia sulle spese della presente fase, in difetto di costituzione degli intimati. (*Omissis*)

## CORTE DI CASSAZIONE PENALE SEZ. II, 1 FEBBRAIO 2012, N. 4292 (C.C. 21 DICEMBRE 2011)

PRES. CASUCCI – EST. RAGO – P.M. SALZANO (DIFF.) – RIC. P.M. IN PROC.  
MANCO ED ALTRO

**Reato | Cause di giustificazione | Stato di necessità | Estremi | Attualità del pericolo | Necessità | Permanenza del pericolo | Esclusione | Ragioni | Fattispecie in tema di occupazione arbitraria e prolungata di un alloggio dell'IACP.**

 Non può ritenersi sussistente l'esimente dello stato di necessità (art. 54 c.p.) quando l'allegato stato di pericolo

non dipenda da situazioni contingenti ma abbia caratteri permanente, si da escludere, per ciò stesso, il requisito dell'attualità. (Nella specie, in applicazione di tale principio, la Corte, in un caso in cui era stato contestato il reato di occupazione arbitraria, protratta nel tempo, di un alloggio dell'Istituto autonomo case popolari, ha escluso che potesse dar luogo alla configurabilità dello stato di necessità il fatto che una delle figlie minorenni dell'imputato fosse affetta da una grave forma di broncopolmonite bilaterale neonatale). (c.p., art. 54) (1)

(1) Si veda il lontano ma interessante precedente Cass. pen., sez. I, 2 giugno 1988, Colella, in *Giust. pen.* 1990, 29, secondo cui l'attualità del pericolo non deve essere intesa in senso assoluto, come rapporto di assoluta immediatezza tra la situazione di pericolo e l'azione necessitata, ma sta a significare che, nel momento in cui l'agente pone in essere il fatto costituente reato, esiste, secondo una valutazione "ex ante" che tenga conto di tutte le circostanze concrete e contingenti di tempi e di luogo, del tipo di danno temuto e della sua possibile prevenzione, la ragionevole minaccia di una causa imminente e prossima del danno. In dottrina si rinvia a MAGLIO MARIA GRAZIA e GIANNELLI FERNANDO, *Lo stato di necessità*, in *questa Rivista* 2004, 775 e COLOMBO CRISTINA, PARISI MAURIZIO, *Aspetti problematici dello stato di necessità*, *ivi* 2002, 303.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con ordinanza in data 10 agosto 2011, il Tribunale di Lecce rigettava l'appello proposto dal P.M. avverso il decreto con il quale, in data 17 giugno 2011, il g.i.p. del medesimo Tribunale aveva respinto la richiesta di sequestro preventivo di un immobile di proprietà dello IACP di Lecce occupato da Manco Luana e Magliocca Angelo, indagati dei reati di cui agli artt. 633 e 639 bis c.p..

Il tribunale, infatti, rilevava che, nella specie, stante le precarie condizioni di salute di una delle figlie minorenni, affetta da una grave forma di broncopolmonite bilaterale neonatale, sussisteva "una situazione nella quale un improvviso allontanamento della famiglia degli indagati da quella abitazione potrebbe comportare una messa in pericolo della integrità fisica della suddetta figlia minorenni, dunque un grave danno alla persona che ben potrebbe configurare l'esimente dello stato di necessità che escluderebbe il fumus delicti".

2. Avverso la suddetta ordinanza, ha proposto ricorso per cassazione il P.M. deducendo violazione dell'art. 54 c.p. in quanto lo stato di necessità prospettato dagli indagati non era una situazione di estrema urgenza ma semplicemente una situazione di disagio abitativo alla quale si poteva ovviare con i meccanismi ordinari del mercato e/o dello Stato sociale. Il Tribunale, poi, non aveva indicato le ragioni per le quali l'allontanamento dall'abitazione avrebbe messo in pericolo l'integrità della minorenni.

Gli indagati, con memoria datata 6 settembre 2011 hanno chiesto che il ricorso sia dichiarato inammissibile essendo fondato su motivi di merito non deducibili in cassazione.

3. Il ricorso è fondato per le ragioni di seguito indicate.

In punto di diritto, va ribadito quanto statuito da questa Corte con sentenza n. 36270/2010 che, in una fattispecie di occupazione di immobili, ha escluso la sussistenza dello stato di necessità.

Il primo dato di fatto dal quale partire è che gli indagati hanno occupato stabilmente l'immobile avendolo trasformato in loro residenza fissa.

Il secondo elemento che viene in rilievo è il dettato dell'art. 54 c.p., nella parte in cui stabilisce che, per la configurabilità dello stato di necessità (la cui prova spetta all'imputato che la invoca), occorre che il pericolo sia "attuale".

Tale ultimo requisito presuppone che, nel momento in cui l'agente agisce contra ius - al fine di evitare "un danno grave alla persona" - il pericolo sia imminente e, quindi, individuato e circoscritto nel tempo e nello spazio (Cass. pen. n. 3310/1981, Rv 148374).

L'attualità del pericolo, per argumentum a contrario, esclude, in linea di massima, tutte quelle situazioni di pericolo non contingenti caratterizzate da una sorta di cronicità essendo datate e destinate a protrarsi nel tempo.

Infatti, ove, nelle suddette situazioni, si ritenesse la configurabilità dello stato di necessità, si effettuerebbe una torsione interpretativa del dettato legislativo in quanto si opererebbe una inammissibile sostituzione del requisito dell'attualità del pericolo con quello della permanenza, alterando così il significato e la ratio della norma che, essendo di natura eccezionale, necessariamente va interpretata in senso stretto.

Invero, il pericolo non sarebbe più attuale (rectius: imminente) bensì permanente proprio perchè l'esigenza abitativa - ove non sia transeunte e derivante dalla stretta ed immediata necessità "di salvare se od altri dal pericolo attuale di un danno grave alla persona" - necessariamente è destinata a prolungarsi nel tempo.

Va, poi, osservato che, venendo in rilievo il diritto di proprietà, un'interpretazione costituzionalmente orientata dell'art. 54 c.p. alla luce dell'art. 42 Cost., non può che pervenire ad una nozione che concili l'attualità del pericolo con l'esigenza di tutela del diritto di proprietà del terzo che non può essere compresso in permanenza perchè, in caso contrario, si verificherebbe, di fatto, un'ipotesi di esproprio senza indennizzo o, comunque, un'alterazione della destinazione della proprietà al di fuori di ogni procedura legale o convenzionale: cfr. sul punto, Cass. pen. n. 35580/2007, Rv 237305; Cass. pen. n. 7183/2008, Rv 239447.

Quanto appena detto, porta, pertanto a ritenere che lo stato di necessità, nella specifica e limitata ipotesi dell'occupazione di beni altrui, può essere invocato solo per un pericolo attuale e transitorio non certo per sopperire alla necessità di trovare un alloggio al fine di risolvere, in via definitiva, la propria esigenza abitativa, tanto più che gli alloggi IACP sono proprio destinati a risolvere esigenze abitative di non abbienti, attraverso procedure pubbliche e regolamentate.


In conclusione, la doglianza deve ritenersi fondata in quanto una precaria condizione di salute - peraltro cronicizzata - non può legittimare, ai sensi dell'art. 54 c.p., un'occupazione permanente di un immobile per risolvere, in realtà, in modo surrettizio, un'esigenza abitativa.

L'ordinanza va, quindi, annullata e gli atti trasmessi al tribunale di Lecce per un nuovo esame alla stregua dei principi di diritto appena illustrati. (*Omissis*)

## CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. III, 31 GENNAIO 2012, N. 1367

PRES. PETTI - EST. CARLUCCIO - P.M. IANNELLI (CONF.) - RIC. R.G. (AVV. FASANO) C. C.S. (AVV.TI DI PIERRO E LONGO)

**Matrimonio | Separazione dei coniugi | Casa coniugale | Assegnazione | Successiva revoca | Disposta con la sentenza che definisce il giudizio di separazione | Titolo idoneo al rilascio | Specifico ordine di rilascio rivolto al coniuge ex assegnatario | Necessità | Esclusione.**

 La revoca dell'assegnazione della casa familiare, contenuto nella sentenza con cui il tribunale definisce il giudizio di separazione tra coniugi, costituisce titolo idoneo per il rilascio, senza necessità che, con la pronuncia, sia esplicitato altresì un apposito comando, rivolto al coniuge ex assegnatario e diretto al suo allontanamento dall'immobile. (*att. c.p.c., art. 189; c.p.c., art. 474; c.p.c., art. 708; c.p.c., art. 710*) (1)

(1) Novità della questione di diritto, mai affrontata dalla giurisprudenza di legittimità.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Nell'ambito di un processo di separazione giudiziale dei coniugi, il tribunale, con la sentenza che definiva il giudizio (del giugno 2004), revocava l'assegnazione della casa familiare a R. G., modificando la precedente ordinanza presidenziale (del gennaio 2001), che aveva disposto tale assegnazione.

Il marito, C.S., notificava alla R. (il 19 giugno 2006) atto di precetto per il rilascio dell'immobile, unitamente alla sentenza di primo grado munita di formula esecutiva (già, nel novembre del 2005, confermata in sede di appello).

1.1. R. (con atto del 24 giugno 2006) proponeva opposizione all'esecuzione, ex art. 615 cod. proc. civ., lamentando la carenza del titolo esecutivo in mancanza dell'ordine di rilascio dell'immobile.

Nel contraddittorio di C., il Tribunale di Lecce, sezione distaccata di Casarano, in persona del giudice monocratico, rigettava l'opposizione (sentenza del 18 dicembre 2008).

2. Avverso la suddetta sentenza, R. propone ricorso per cassazione con unico motivo, corredato da quesito.

C. resiste con controricorso e deposita memoria.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il Tribunale ha fondato il rigetto dell'opposizione sulle argomentazioni essenziali che seguono.

a) La quaestio iuris concerne l'efficacia esecutiva, o meno, del capo della sentenza di primo grado laddove, testualmente "revoca l'assegnazione della casa coniugale a R...", senza disporre nulla in ordine al rilascio entro un termine certo.

b) Il principio costante, nella giurisprudenza di legittimità, secondo cui posseggono l'efficacia tipica di titolo esecutivo le pronunce giudiziali di condanna ad un dare o

ad un fare ben determinato, pur condiviso, non è applicabile al caso di specie.

c) La sentenza azionata in *executivis* è peculiare perchè, se ha efficacia esecutiva, anche in assenza di apposita intimazione di rilascio (normalmente mancate), l'ordinanza presidenziale, ex art. 708 cod. proc. civ., che, all'esito di una fase sommaria, assegna la casa familiare, non può attribuirsi minore efficacia cogente ad una statuizione di analogo contenuto - che si differenzia solo perchè di revoca della precedente -, per di più, emanata all'esito di una cognizione piena.

2. Con l'unico motivo di ricorso, R. deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 474 cod. proc. civ. e difetti motivazionali.

2.1. Sottolinea l'assenza di qualunque statuizione di dare o fare e di rilascio entro un termine; mette in evidenza che il giudice di appello, nella controversia di separazione, ha ritenuto inammissibile l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza di primo grado, non ritenendo applicabile l'art. 282 cod. proc. civ., in carenza di pronuncia di condanna.

Richiama la giurisprudenza sulla correlazione tra esecuzione coattiva e provvedimento di condanna dell'obbligato a mutare la realtà di fatto. Ribadisce che non è azionabile in *executivis* la sentenza che statuisce solo sulla premessa logico-giuridica dell'obbligo di consegna, senza la statuizione inequivoca dell'obbligo restitutorio.

2.2. Sul piano della motivazione della sentenza impugnata, pone in rilievo che nessun pregio ha la correlazione tra ordinanza presidenziale, ex art. 708 cod. proc. civ., e sentenza di revoca della stessa, basata sulla pronuncia all'esito dello svolgimento ordinario del processo da parte di un giudice collegiale, contrapposta al carattere sommario dell'ordinanza.

2.3. In definitiva, secondo la ricorrente, la sentenza di revoca dell'ordinanza di assegnazione pone il detentore in una situazione di utilizzo senza titolo, che facoltizza il proprietario ad esercitare un'azione ordinaria di rilascio.

3. Il ricorso va rigettato. La pronuncia del giudice di merito è conforme a diritto.

La questione all'attenzione della Corte è:

se la revoca dell'assegnazione della casa familiare - disposta, con provvedimento presidenziale o del giudice, o (come nella specie) con sentenza - sia, o meno, titolo idoneo per l'esecuzione, quando (come nella specie) non contenga esplicitamente la condanna al rilascio.

La questione si pone, indifferentemente, per il provvedimento anticipatorio e provvisorio, ex artt. 708 e 710 cod. proc. civ., e per la sentenza, stante l'art. 189 disp. att. cod. proc., in base al quale il primo costituisce titolo esecutivo.

Il carattere di novità della questione rende opportuna l'integrazione della motivazione del giudice di merito.

Il Collegio reputa di dare risposta affermativa al quesito, atteso che la condanna al rilascio deve ritenersi implicita nel provvedimento e nella sentenza con cui viene revocata l'assegnazione della casa familiare.

4. Vanno messi in evidenza tre profili rilevanti ai fini della risoluzione della questione.

4.1. Il primo è dato dalla necessità di assumere un'ottica non parziale. La questione deve essere affrontata considerando anche l'ipotesi, speculare, dell'attribuzione (con provvedimento anticipatorio o con sentenza) dell'assegnazione a uno dei coniugi, senza esplicita condanna al rilascio (allontanamento) nei confronti dell'altro. Si tratta, infatti, del conferimento e della revoca dello stesso diritto, rispetto ai quali la condanna al rilascio prende direzioni diverse; rispettivamente, il non assegnatario e l'assegnatario che perde tale qualifica.

4.2. Il secondo è dato dalla portata della previsione legislativa (art. 189 disp. att. cod. proc. civ.).

In origine, in un contesto ordinamentale di non generale esecutività delle sentenze non passate in giudicato, tale disposizione - attributiva di efficacia esecutiva espressamente riferita solo ai provvedimenti temporanei e urgenti nell'interesse dei coniugi e della prole - non poteva non concernere anche le sentenze. Altrimenti, la ratio, evidentemente di tempestività ed effettività della tutela di interessi primari, che aveva indotto il legislatore a tale scelta, sarebbe stata vanificata dalla emanazione della decisione definitiva.

Nessuno ha mai dubitato che tra i provvedimenti temporanei e urgenti ex artt. 708 e 710 cod. proc. civ., cui si applica il 189 cit., rientri quello relativo all'abitazione familiare, anche se introdotto formalmente solo nel 1975, con la legge di riforma del diritto di famiglia. Infatti, esso partecipa della stessa ratio ed era astrattamente ricomprensibile tra i provvedimenti reputati opportuni, ai sensi dell'originaria formulazione dell'art. 708 cod. proc. civ..

4.3. Il terzo profilo è dato dalla peculiarità del diritto in argomento.

Verranno messi in evidenza solo gli aspetti strettamente necessari a cogliere meglio la fase dell'esecuzione dello stesso.

L'assegnazione si sostanzia unicamente nel diritto di continuare a vivere nell'abitazione familiare (al godimento della stessa, secondo l'art. 155 quater, cod. civ., introdotto dalla L. 8 febbraio 2006, n. 54) senza l'altro coniuge.

Nasce, formalmente nel 1975, con l'esigenza di regolare le crisi coniugali; ha la funzione di perseguire interessi primari, di natura personale, essenzialmente collegati alla tutela dei figli.

Secondo la giurisprudenza costante, e la dottrina assolutamente dominante, si tratta di diritto personale di godimento, sui generis, proprio per la collocazione nell'ambito dei rapporti familiari in crisi.

La caratteristica essenziale, connaturale alla funzione, è di costituire un limite rispetto a un diritto dominicale di altri (l'altro coniuge o un terzo) sullo stesso bene; è presupposto per la successione ex lege nel contratto di locazione (L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 6); vale anche rispetto ad altri contratti costitutivi di diritto personale sullo stesso bene, quali il comodato.

Esso si esaurisce nel godimento della casa senza il coniuge; dato essenziale, che non è stato messo in discus-



sione neanche con l'introduzione dell'affido condiviso dei figli. Costituisce un limite, di carattere eccezionale, posto all'ordinario assetto dei rapporti reali e obbligatori sull'immobile.

L'unicità contenutistica/strutturale e il costituire un limite ai diritti degli altri sulla casa familiare, conforma il momento attributivo e la revoca.

4.3.1. Rispetto al momento dell'attribuzione, il diritto non può venire ad esistenza se non si accompagna all'allontanamento dalla casa familiare dell'altro coniuge. Se non c'è l'allontanamento (il rilascio) da parte dell'altro coniuge, non manca solo la possibilità di esercitare un diritto (in astratto esistente sulla carta); manca il diritto stesso, essendo il godimento esclusivo l'unico contenuto della assegnazione.

Sul piano dell'esecuzione, ciò comporta che il provvedimento, o sentenza, con cui il diritto è attribuito, contiene in sé, implicitamente, la condanna al rilascio nei confronti dell'altro coniuge; attribuzione e rilascio non si pongono su due piani distinti: il rilascio non si pone come consequenziale all'attribuzione, ma come coesistente per la nascita stessa del diritto. Conseguente è l'irrelevanza dell'esistenza o meno dell'esplicito ordine di rilascio nel provvedimento/sentenza attributivi del diritto e l'idoneità del titolo, contenente anche solo l'espressa attribuzione del diritto, all'esecuzione.

4.3.1.1. Del resto, la Corte non ha dubitato che l'ordinanza attributiva del diritto ad uno dei coniugi di abitare la casa familiare sia soggetta, in mancanza di spontaneo adempimento, ad esecuzione coattiva (in via breve, tramite l'ufficiale giudiziario, o mediante normale procedura di esecuzione forzata) (Cass. 1 settembre 1997, n. 8317).

4.3.2. Rispetto al momento della revoca, essendo venuto meno -secondo la valutazione ritenuta dal giudice - il diritto speciale attribuito, cioè essendo stata esclusa la fruizione della casa familiare in capo a colui che ne aveva il godimento esclusivo, si determina un effetto uguale e contrario a quello dell'assegnazione; così, destinatario della condanna al rilascio diventa chi non è più assegnatario, con il conseguente riespandersi dell'ordinario regime giuridico sulla casa familiare.

4.4. In conclusione, la natura speciale del diritto di abitazione della casa familiare, che non esiste senza allontanamento dalla casa familiare di chi non è titolare dello stesso (nel caso dell'attribuzione) e che, quando smette di esistere con la revoca, determina una situazione eguale e contraria in capo a chi lo ha perduto, con conseguente necessario allontanamento dello stesso, consente al provvedimento/sentenza di essere eseguito per adeguare la realtà al decisum, anche se il profilo della condanna non sia esplicitato, proprio perché la condanna è implicita, in quanto connaturale al diritto, sia quando viene attribuito, sia quando viene revocato.

Nè tale soluzione interferisce con la giurisprudenza consolidata che, prima della formazione della cosa giudicata, ritiene eseguibili:

solo le sentenze di condanna (Cass. 6 febbraio 1999, n. 1037), comprese le statuizioni di condanna alle spese, in-

dipendentemente dalla accessorietà al capo di condanna (Cass. 10 novembre 2004, n. 21367); esclude l'esecutività di condanne consequenziali, in rapporto di sinallagmaticità con capi aventi natura costitutiva, nei quali l'effetto costitutivo si produce solo con il giudicato (Sez. un. 22 febbraio 2010, n. 4059). Nel nostro caso, infatti, per la natura del diritto in argomento - che si sostanzia solo nel godimento esclusivo senza l'altro coniuge, con la conseguenza che non esiste senza rilascio del non titolare (nel caso dell'attribuzione) e comporta un contestuale obbligo di rilascio quando viene meno il suo unico contenuto (nel caso di revoca) - non si pone il problema della scissione temporale tra effetti costitutivi ed effetti consequenziali perchè il provvedimento/sentenza, di assegnazione e di revoca, contiene in se stesso una condanna al rilascio.

5. Non può prendersi in esame la richiesta del contro ricorrente, contenuta nella memoria ex art. 378 cod. proc. civ., di condanna della ricorrente alle spese per lite temeraria, ex art. 96 cod. proc. civ., atteso che le memorie possono contenere solo argomentazioni esplicative, mentre tale domanda avrebbe potuto essere proposta solo con ricorso incidentale.


5.1. In ragione della novità della questione di diritto, mai affrontata dalla giurisprudenza di legittimità, ricorrono giusti motivi per compensare integralmente le spese processuali del giudizio di cassazione. (*Omissis*)


## CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, 27 GENNAIO 2012, N. 1224

PRES. TRIOLA - EST. MATERA - P.M. PRATIS (CONF.) - RIC. VITA NOVA S.R.L.  
(AVV.TI FLORANGELA E BERSANI) C. VUOSI (AVV.TI IASONNA E PROCACCINI)

**Regolamento di condominio | Presupposti per la costituzione del condominio | Necessità di un regolamento | Esclusione | Separazione della proprietà per piani orizzontali | Sufficienza.**

**Contributi e spese condominiali | Rimborso delle spese anticipate per l'amministrazione del fabbricato | Presupposti | Applicabilità dei principi in tema di mandato | Esclusione | Controllo preventivo da parte dell'assemblea | Necessità.**

 Il condominio negli edifici viene ad esistenza per la sola presenza di un edificio in cui vi sia una separazione della proprietà per piani orizzontali, a prescindere dalla approvazione di un regolamento di condominio e dalla completezza e validità dello stesso. Pertanto, il semplice frazionamento della proprietà di un edificio per effetto del trasferimento delle singole unità immobiliari a soggetti diversi comporta il sorgere di uno stato di condominio. (*c.c., art. 1100; c.c., art. 1117*) (1)

 Per poter richiedere il rimborso delle anticipazioni sostenute per l'amministrazione di un fabbricato è necessario, in primo luogo, farsi legittimare dall'assemblea nella carica di amministratore; in secondo luogo, sottoporre all'approvazione dei condòmini il regolamento e le tabelle millesimali; infine, far approvare dall'assem-

blea le voci di spesa. In assenza di una deliberazione dell'assemblea, infatti, nemmeno l'amministratore può pretendere il rimborso delle spese da esso sostenute, in quanto il principio posto dall'art. 1720 c.c. (in base al quale il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario) deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo cui il credito dell'amministratore non può considerarsi né liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea. (In applicazione di questo principio la Cassazione ha confermato la sentenza del giudice di merito rigettando, così, la richiesta di rimborso di una società - originaria proprietaria di un edificio successivamente caduto in condominio - che, nei contratti di compravendita delle singole unità immobiliari alienate, si era assunta l'incarico di redigere e depositare il regolamento con le annesse tabelle millesimali nonché di curare l'amministrazione condominiale e che, in adempimento di tale mandato, aveva provveduto al pagamento delle spese necessarie per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni senza, però, essere stata mai nominata dall'assemblea amministratrice dello stabile né aver sottoposto all'approvazione dei condòmini alcunché). (c.c., art. 1130; c.c., art. 1131; c.c., art. 1135; c.c., art. 1136) (3)

(1) Giurisprudenza consolidata. Da ultimo, cfr. la citata Cass. 4 giugno 2008, n. 14813, in *questa Rivista* 2008, 459.

(3) In senso conforme alla seconda parte della massima cfr. la citata Cass. 27 giugno 2011, n. 14197, in *questa Rivista* 2011, 792.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 6 aprile 2002 la Vita Nova s.r.l. assumeva che con atto per notaio Iaccarino del 30 giugno 1994 aveva venduto a Vuosi Riccardo un appartamento sito in Napoli, alla via (omissis); che nel detto atto la parte acquirente aveva dato mandato alla società venditrice di redigere e depositare il regolamento di condominio con le annesse tabelle millesimali, nonché ampio mandato per l'amministrazione condominiale; che in adempimento di tale mandato la venditrice aveva gestito l'intero fabbricato, provvedendo al pagamento delle spese necessarie per la conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio; che il Vuosi, per il periodo dal 30 giugno 1994 al 31 dicembre 2000, era rimasto debitore della somma di euro 5.992,92. Tanto premesso, l'attrice chiedeva la condanna del convenuto al pagamento della predetta somma per oneri condominiali ovvero, in via gradata, a titolo di indebito arricchimento.

Con sentenza del 9 gennaio 2004 il Tribunale di Napoli, ritenuto che nella specie trovavano applicazione le norme sul mandato e non quelle sul condominio, in accoglimento della domanda condannava il Vuosi al pagamento della somma richiesta dall'attrice, oltre agli interessi moratori dal 7 febbraio 2002.

Avverso tale decisione proponeva appello il Vuosi.

Con sentenza depositata il 7 febbraio 2005 la Corte di Appello di Napoli, in riforma della sentenza impugnata,

dichiarava improponibile la domanda, per difetto di legittimazione e del diritto azionato. In motivazione, la Corte territoriale rilevava che la società Vita Nova, nella clausola 4 del contratto di compravendita del 30 giugno 1994, aveva dato atto che l'unità immobiliare alienata al V. faceva parte di un edificio in condominio; che nella specie, pertanto, trovavano applicazione i principi giuridici dettati in materia di amministrazione condominiale; che in base a tale disciplina la società istante, per poter richiedere il pagamento di contributi o conguagli rispetto agli acconti versati, avrebbe dovuto farsi legittimare dall'assemblea nella carica di amministratrice, sottoporre all'approvazione dei condòmini-proprietari le tabelle millesimali e il regolamento, e sottoporre all'approvazione dell'assemblea le voci di spesa.

Per la cassazione di tale sentenza ricorre la Vita Nova s.r.l., sulla base di un unico motivo.

Il V. resiste con controricorso.

In prossimità dell'udienza entrambe le parti hanno depositato memorie.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con l'unico motivo la ricorrente, lamentando l'"errata individuazione della norma regolatrice della controversia" e vizi di motivazione, deduce che, data la mancanza di regolari tabelle millesimali, di un valido regolamento e di un legittimo organo gestore delle cose comuni, nella fattispecie in esame non possono trovare applicazione le norme sul condominio. Fa presente che la clausola contenuta nel contratto di vendita prevedeva il conferimento di un incarico per la "redazione ed il deposito del regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali", senza il quale non si sarebbe potuto amministrare il condominio per il tempo necessario alla sua costituzione. Sostiene che tale incarico va inquadrato nella disciplina del mandato, con conseguente applicazione dell'art. 1720 c.c., in forza del quale al mandatario vanno rimborsate le anticipazioni fatte per l'adempimento dell'incarico al medesimo conferito.

Il motivo è infondato.

Secondo il costante orientamento di questa Corte, il condominio negli edifici viene ad esistenza per la sola presenza di un edificio in cui vi sia una separazione della proprietà per piani orizzontali, a prescindere dalla approvazione di un regolamento di condominio e dalla completezza e validità dello stesso (Cass. 4 giugno 2008 n. 14813; v. anche Cass. 18 gennaio 1982 n. 319; Cass. 22 giugno 1982 n. 3787). Il semplice frazionamento della proprietà di un edificio per effetto del trasferimento delle singole unità immobiliari a soggetti diversi, pertanto, comporta il sorgere di uno stato di condominio. Tanto è sufficiente ai fini dell'applicazione delle apposite disposizioni di legge (artt. 1100-1139 c.c.), non richiedendosi preliminarmente la formazione del regolamento condominiale né l'approvazione delle tabelle millesimali.

Ne discende l'infondatezza dell'assunto della ricorrente, secondo cui, nella specie, il condominio sarebbe venuto ad esistenza solo a seguito della formazione del

regolamento condominiale e delle tabelle millesimali, con conseguente applicabilità fino a tale momento delle norme sul mandato. Al contrario, avendo insindacabilmente accertato che l'unità immobiliare alienata al Vuosi faceva parte di un edificio condominiale, correttamente la Corte di Appello ha ritenuto operanti le norme sul condominio e rilevato che l'attrice, per ottenere conguagli e rimborsi per le anticipazioni sostenute per l'amministrazione del fabbricato, avrebbe dovuto in primo luogo farsi legittimare dall'assemblea nella carica di amministratrice, in secondo luogo sottoporre all'approvazione dei condòmini il regolamento e le tabelle millesimali, e infine far approvare dall'assemblea le voci di spesa. In assenza di una deliberazione dell'assemblea, infatti, nemmeno l'amministratore può pretendere il rimborso delle spese da esso sostenute, in quanto il principio posto dall'art. 1720 c.c. (secondo il quale il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario) deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea (cfr. Cass. 27 giugno 2011 n. 14197).

Per le ragioni esposte il ricorso deve essere rigettato, con conseguente condanna della ricorrente al pagamento delle spese sostenute dal resistente nel presente grado di giudizio, liquidate come da dispositivo. (*Omissis*)

## CORTE DI CASSAZIONE PENALE SEZ. III, 17 GENNAIO 2012, N. 1377 (UD. 1 DICEMBRE 2011)

PRES. MANNINO – EST. RAMACCI – P.M. GAVA (CONF.) – RIC. P.G. IN PROC.  
PEN. G.F.

**Mediazione | Diritto del mediatore alla provvigione | Insorgenza | Conclusione del contratto preliminare | Corrispettivo pagato | Costituisce ricavo imponibile per l'agente immobiliare | Compromesso | Conservazione quale documentazione obbligatoria | Omissione | Occultamento o distruzione di documenti fiscali | Configurabilità del reato.**

✎ Per quanto attiene alla figura dell'agente immobiliare, è pacifico che la conclusione dell'affare e il conseguente diritto alla provvigione per il mediatore coincide con la conclusione del contratto preliminare e non del rogito notarile, con la conseguenza, per quanto attiene agli aspetti fiscali, che quanto corrisposto da coloro che hanno concluso l'affare ha natura di costo deducibile e, per l'agente immobiliare, di ricavo imponibile. Da ciò consegue che, ai fini della configurabilità del reato fiscale di occultamento o distruzione di documenti contabili finalizzato ad evadere le imposte sui redditi o sul valore aggiunto (art. 10 D.L.vo n. 74/2000), il contratto preliminare deve ritenersi ricompreso tra la documentazione di cui è obbligatoria la conservazione. (*d.l.vo 10 marzo 2000, n. 74, art. 10*) (1)

(1) Fattispecie in merito alla quale non constano precedenti editi.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il G.U.P. del Tribunale di Pistoia, con sentenza del 5 novembre 2010, dichiarava non luogo a procedere, ai sensi dell'art. 425 c.p.p., nei confronti di G.F. in ordine al reato di cui all'art. 10 del D.L.vo n. 74 del 2000 per avere occultato, a fine di evasione, tre contratti preliminari di compravendita riguardanti altrettante unità immobiliari in ordine alle quali il prezzo effettivamente corrisposto era stato poi ridotto nei successivi rogiti.

Avverso tale decisione proponeva ricorso il Procuratore della Repubblica di Pistoia, il quale affermava di non condividere la lettura dell'art. 10 del D.L.vo n. 74 del 2000, offerta dal giudice escludendo che il contratto preliminare potesse annoverarsi tra i documenti dei quali è obbligatoria la conservazione.

Osservava, a tale proposito, che detto documento andava collocato, facendo riferimento al disposto dell'art. 2214 c.c., nella generica elencazione descrittiva di cui al comma 2 e ciò in considerazione della attività svolta dalla società dell'imputato nel campo immobiliare e della prassi corrente che prevede il versamento, da parte dell'acquirente, di una caparra della quale viene data quietanza con la sottoscrizione dell'atto, tanto da poter definire il contratto quale pezza d'appoggio documentale dell'operazione di riscossione della quale deve essere curata la custodia.

Insisteva, pertanto, per l'accoglimento del ricorso.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso è fondato.

L'articolo 10 del D.L.vo n. 74 del 2000, la cui violazione è stata contestata all'imputato, sanziona, salvo che il fatto costituisca più grave reato, l'occultamento o la distruzione totale o parziale, al fine di evadere le imposte sui redditi o sul valore aggiunto, ovvero di consentire l'evasione a terzi, delle scritture contabili o dei documenti di cui è obbligatoria la conservazione, in modo da non consentire la ricostruzione dei redditi o del volume di affari.

La menzionata disposizione ha una finalità evidente, che è quella di assicurare, attraverso l'esame della documentazione contabile, un adeguato controllo delle attività imprenditoriali ai fini fiscali, come emerge dall'espresso riferimento alla "ricostruzione dei redditi o del volume di affari" che l'occultamento o la distruzione dei documenti di fatto impedisce.

I documenti da conservarsi obbligatoriamente cui si riferisce la richiamata disposizione sono, ovviamente, quelli che riguardano fatti aventi rilievo sotto il profilo fiscale, la cui individuazione, secondo l'impugnata sentenza, deve essere effettuata tenendo conto del disposto dell'art. 22, comma 3, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, recante "Disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi", il quale impone l'obbligo di conservazione "... gli originali delle lettere, dei telegrammi e delle fatture ricevuti e le copie delle lettere e dei telegrammi spediti e delle fatture emesse".

Tale elencazione, ripresa pedissequamente dall'art. 2214, comma secondo, c.c. è ritenuta tassativa dal G.U.P. e sulla scorta di tale indicazione egli ha ritenuto non ricom-



preso, nel novero della documentazione obbligatoria, il preliminare di compravendita.

Obietta a tale proposito il Pubblico Ministero ricorrente che la richiamata disposizione civilistica, oltre alla tassativa elencazione richiamata dal G.U.P., indica anche le "... altre scritture che siano richieste dalla natura e dalle dimensioni dell'impresa" tra le quali andrebbe dunque considerato il contratto preliminare di compravendita.

Ciò posto, deve rilevarsi che il richiamato art. 22, al secondo comma, nell'individuare i tempi di conservazione delle scritture contabili si riferisce anche a quelle obbligatorie "ai sensi del presente decreto, di altre leggi tributarie, del codice civile o di leggi speciali", richiamando poi, nel comma successivo, quelle menzionate in sentenza, cosicché l'osservazione del Pubblico Ministero, secondo il quale il richiamo può ritenersi effettuato anche alle "... altre scritture che siano richieste dalla natura e dalle dimensioni dell'impresa" appare pertinente.

Deve altresì osservarsi che il riferimento alle scritture richieste dalla "natura dell'impresa" per quel che qui interessa, non può ritenersi limitato al contenuto degli artt. 2421, 2478 e 2519 c.c. ma anche alla tipologia dell'attività svolta.

Per quanto attiene alla figura dell'agente immobiliare è pacifico che la conclusione dell'affare ed il conseguente diritto alla provvigione per il mediatore coincide con la conclusione del contratto preliminare e non del rogito notarile, con la conseguenza, per quanto attiene agli aspetti fiscali, che quanto corrisposto da coloro che hanno concluso l'affare ha natura di costo deducibile e, per l'agente immobiliare, di ricavo imponibile.


Può dunque affermarsi che, nella fattispecie, il contratto preliminare ben poteva ritenersi ricompreso, per quanto riguarda la responsabilità penale in caso di occultamento o distruzione di documenti contabili di cui all'art. 10 del D.L.vo n. 74 del 2000, tra la documentazione di cui è obbligatoria la conservazione.

La sentenza impugnata deve pertanto essere annullata con le consequenziali determinazioni indicate in dispositivo. (*Omissis*)

## CORTE DI CASSAZIONE PENALE SEZ. V, 12 GENNAIO 2012, N. 603 (UD. 18 NOVEMBRE 2011)

PRES. GRASSI — EST. VESSICHELLI — P.M. FODARONI (CONF.) — RIC. LOMBARDO

**Violenza privata** ■ **Elemento oggettivo** ■ **Estremi**  
■ **Fattispecie in tema di veicolo parcheggiato irregolarmente dinanzi all'ingresso del garage di un condomino.**

 Se è del tutto condivisibile che integri il reato di violenza privata di cui all'art. 610 c.p. la condotta di chi effettui il parcheggio di un'autovettura in modo tale da impedire intenzionalmente ad un'altra automobile di spostarsi per accedere alla pubblica via, opponendo un rifiuto reiterato alla richiesta della parte offesa di

liberare l'accesso, sarebbe irragionevole non ritenere reato anche soltanto la seconda parte della condotta appena descritta nella quale la costrizione, con violenza, della altrui volontà è determinata dal mantenimento della vettura nella posizione irregolare in cui è stata messa dallo stesso agente: mantenimento capace di determinare la costrizione psicologica della persona offesa né più e né meno dell'intenzionale parcheggio ostruttivo. (Fattispecie nella quale la Cassazione ha ritenuto integrare la violenza quale normativamente prevista il rifiuto reiterato dell'imputato di spostare il proprio veicolo che, parcheggiato in modo irregolare, impediva ad un condomino l'ingresso al garage. (c.p., art. 610) (1)

(1) In termini, con riferimento ad analoga fattispecie, cfr. Cass. pen., sez. V, 16 maggio 2006, n. 16571, in *questa Rivista* 2007, 44.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Propone ricorso per cassazione Lombardo Giambattista avverso la sentenza della Corte di appello di Catania in data 10 novembre 2010 con la quale è stata confermata quella di primo grado di condanna per il reato di violenza privata.

Al prevenuto è stato addebitato il suddetto reato per essersi rifiutato di rimuovere il proprio autoveicolo, parcheggiato in modo tale da impedire ad un condomino di entrare nel garage con la propria autovettura (fatto del 22 maggio 2004).

La Corte osservava che il comportamento commissivo capace di integrare il reato in esame era quello consistito nell'aver parcheggiato in modo tale da ostruire l'ingresso al garage e che il dolo era insorto quando l'imputato aveva perseverato nel detto comportamento, una volta che era stato richiesto di rimuovere l'auto.

Deduca il ricorrente che nella specie non poteva trovare applicazione la fattispecie di violenza privata.

All'imputato era stato infatti contestato soltanto un comportamento omissivo, quello consistito nel rifiutarsi di spostare l'auto per far passare quella del condomino. Invece tutta la vicenda anteatta e cioè la fase del parcheggio irregolare dell'auto era fuori dal capo di imputazione. Con la conseguenza che non potevano essere ravvisati, nel fatto descritto nella imputazione, un atto di violenza o di costrizione capaci di incidere sulla libertà di autodeterminazione della persona offesa. Si era trattato infatti di mera "non adesione" ad una richiesta altrui.

La Corte d'appello, invero, nel respingere tale rilievo, aveva evidenziato che a carico del prevenuto era ravvisabile un vero e proprio comportamento commissivo che era quello integrato dal parcheggiare l'auto in modo da ostruire il passaggio al garage: soltanto il dolo era insorto in un momento successivo, quando l'imputato aveva perseverato nel detto comportamento rifiutando di spostare l'auto.

Ma - prosegue la difesa - la cronistoria dei fatti accertati evidenziava che al momento in cui si sarebbe verificato il comportamento commissivo capace, ad avviso della Corte di merito, di sostanziare l'elemento oggettivo del reato, in

realtà l'imputato non aveva alcuna intenzione di coartare la persona offesa (peraltro assente) ed anzi aveva dato prova, subito dopo, di volere rimuovere l'autovettura quando era stato sollecitato a farlo.

La mancanza di dolo nel momento appena descritto rende evidente che il comportamento di rilievo penale, in base al capo di imputazione, non fu l'originario atto del parcheggio irregolare (infatti non contestato) ma quello successivo della mancata rimozione.

Quindi i giudici del merito avrebbero errato nel valorizzare il comportamento commissivo consistito nel parcheggio ostruttivo.

Invece la volontà manifestata successivamente, e per reazione a proteste troppo vivaci della condolina, di non rimuovere l'auto può avere determinato, sì, una costrizione della volontà persona offesa ma è privo di rilevanza penale per assenza del connotato della violenza o della minaccia.

Tanto è stato già rilevato dalla Corte di Cassazione nelle sentenze n. 11875 del 1998 e n. 2013 del 2009.

Diversa sarebbe stata la ipotesi in cui il prevenuto avesse parcheggiato l'auto con la volontà, sin dall'inizio, di impedire l'accesso al garage della persona offesa: tale condotta sarebbe stata capace di integrare il reato ma non è stata provata e soprattutto non è stata contestata.

Il ricorso è infondato e deve essere rigettato.

Occorre prendere le mosse dal rilievo, già formulato dai giudici del merito e non censurato dal ricorrente, secondo cui l'elemento della violenza nella fattispecie criminosa di violenza privata si identifica in qualsiasi mezzo idoneo a privare coattivamente l'offeso della libertà di determinazione e di azione, potendo consistere anche in una violenza "impropria", che si attua attraverso l'uso di mezzi anomali diretti ad esercitare pressioni sulla volontà altrui, impedendone la libera determinazione (Rv. 246551; Massime precedenti conformi: n. 1195 del 1998 Rv. 211230, n. 3403 del 2004 Rv. 228063).

Si conviene anche sulla osservazione che quando la violenza privata sia configurata con riferimento ad un atto di violenza (in alternativa a quello della minaccia) tale violenza possa essere individuata in un'energia fisica esercitata, come detto, vuoi sulle persone o, in alternativa, anche sulle cose (Rv. 184195; Rv. 247757) e deve essere idonea ad incidere sulla libertà psichica (di determinazione e azione) del soggetto passivo.

Tale premessa è all'origine anche dell'approdo giurisprudenziale citato nel ricorso (del 2009), secondo cui esula dalla fattispecie delittuosa un comportamento meramente omissivo a fronte di una richiesta altrui, quando lo stesso si risolve in una forma passiva di mancata cooperazione al conseguimento del risultato voluto dal richiedente (Rv. 245769).

Senonchè tale decisione non è utilmente evocata con riferimento alla fattispecie in esame posto che, diversamente dal caso esaminato in tale sentenza, in quello che ci occupa non può dirsi che il comportamento dell'agente sia consistito semplicemente nell'omettere (senza alcun'altra iniziativa materiale) di aderire a una richiesta altrui: se così fosse stato, infatti, si sarebbe ben potuto aderire alla conclusione

della sentenza citata, raggiunta in una fattispecie nella quale il comportamento omissivo dell'imputato non era consistito nè in una modificazione della realtà esterna, nè in una modalità di comunicazione, tali, rispettivamente, da creare o prospettare una situazione "coartante", ma si era risolto invece in una mera forma passiva di non cooperazione al conseguimento del risultato voluto dal richiedente.

Il fatto è che il caso che ci occupa risulta diverso perchè la comunicazione, da parte del ricorrente, di non volere rimuovere l'auto parcheggiata in modo da ostruire il passaggio a quella della persona offesa, era stata preceduta da altro comportamento dello stesso imputato, esso sì di natura commissiva e costituito dall'impiego di energia fisica su una cosa, atto a determinare una costrizione della volontà della persona offesa.

E proprio quel pregresso comportamento, per quanto posto in essere in origine senza il dolo della violenza privata e per questo non rifiuto nella imputazione, vale a delineare in capo all'agente la responsabilità per il reato di cui all'art. 610 c.p. quando, infine, si è saldato col dolo: il cambiamento dell'atteggiamento psicologico dell'agente, ha cioè visto, nel rifiuto di spostare l'auto, il momento della manifestazione esteriore della azione coartante dell'imputato materialmente già posta in essere, non essendo, quel rifiuto, un comportamento capace, da solo, di integrare il reato.


In conclusione, se è del tutto condivisibile che costituisca il reato in esame la condotta di chi effettui il parcheggio di un'autovettura in modo tale da impedire intenzionalmente a un'altra automobile di spostarsi per accedere alla pubblica via e accompagnato dal rifiuto reiterato alla richiesta della parte offesa di liberare l'accesso (Rv. 234458; Massime precedenti Conformi: n. 4093 del 1981 Rv. 148695, n. 2545 del 1985 Rv. 168350, n. 10834 del 1988 Rv. 179650, n. 40983 del 2005 Rv. 232459), sarebbe irragionevole non ritenere reato anche soltanto la seconda parte della condotta appena descritta nella quale la costrizione, con violenza, della altrui volontà è determinata dal mantenimento della vettura nella posizione irregolare in cui è stata messa dallo stesso agente:

mantenimento capace di determinare la costrizione psicologica della persona offesa nè più e nè meno dell'intenzionale parcheggio ostruttivo. (*Omissis*)

## CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, 28 DICEMBRE 2011, N. 29386

PRES. TRIOLA – EST. GIUSTI – P.M. PRATIS (CONF.) – RIC. A.L. (AVV. PROCACCINI) C. CONDOMINIO X, IN NAPOLI (N.C.)

**Assemblea dei condomini | Deliberazioni | Impugnazione da parte del condomino assente | Termine | Decorrenza | Individuazione | Dal recapito del verbale all'indirizzo del destinatario | Conseguenza | Difetto di prova sull'anzidetto recapito | Doveri di attivazione da parte del destinatario | Esclusione.**

 In tema di condominio negli edifici, ai fini della decorrenza del termine per l'impugnazione delle delibere

assembleari, in capo al condomino assente non può essere posto il dovere di attivarsi per conoscere le decisioni adottate dall'assemblea ove difetti la prova dell'avvenuto recapito, al suo indirizzo, del verbale che le contenga, giacché soltanto in forza di detto recapito sorge la presunzione, "iuris tantum", di conoscenza posta dall'art. 1335 cod. civ. e non già dal mancato esercizio, da parte dello stesso destinatario del verbale assembleare, della diligenza nel seguire l'andamento della gestione comune e nel documentarsi su di essa. (c.c. art. 1137; c.c. art. 1335; c.c. art. 2697) (1)

(1) Nel senso che l'obbligo di trasmissione del verbale dell'assemblea riguarda anche ogni sua parte integrante (nella specie una bozza di transazione giudiziaria approvata), v. Trib. civ. Roma, sez. II, 19 novembre 1985, n. 15835 in *questa Rivista* 1986, 298. Sulla funzione poi del verbale dell'assemblea condominiale cfr., in dottrina, RASCHI, *Natura e valore giuridico del verbale dell'assemblea condominiale*, in *Nuovo dir.* 1966, 113; NAZZARO, *Verbale dei lavori dell'assemblea. Conseguenza della mancata redazione del verbale*, in *Cons. imm.* 1982, 264 e TERZAGO, *Diritti e doveri dei condòmini*, Milano 1985, pp. 283 ss.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Tribunale di Napoli, con sentenza in data 9 maggio 2003, accogliendo la domanda del condomino A. L., proposta con atto di citazione del 7 dicembre 2000, annullò la Delib. Assemblea Condominiale 28 gennaio 2000 del Condominio dell'edificio alla salita (*omissis*), a Napoli, in quanto assunta senza la previa, rituale convocazione del condomino attore.

Il Tribunale giudicò, in particolare, tempestiva l'impugnativa. Il Tribunale rilevò che non era possibile desumere con certezza l'inserimento nel plico, recapitato per posta il 15 maggio 2000, anche del verbale dell'adunanza del 28 gennaio 2000, giacché l'attore ne aveva eccipito l'incompletezza (essendovi incluso soltanto il verbale di una successiva assemblea del 7 aprile 2000), contestando, perciò, la circostanza da cui sarebbe dipesa l'intempestività dell'impugnativa.

2. - La Corte d'appello di Napoli, con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 7 febbraio 2006, ha accolto il gravame del Condominio e, in riforma dell'impugnata pronuncia, ha rigettato la domanda dell' A., per intercorsa decadenza dal diritto di impugnativa.

2.1. - A tale conclusione La Corte territoriale è giunta dopo avere rilevato:

- "che nella missiva spedita dal Condominio all'A. veniva fatta indicazione della contestuale trasmissione di due allegati di verbali di delibere, di cui certamente uno, quello prodotto dall'attore, concernente l'assemblea del 7 aprile 2000";

- "che con la menzione di due verbali come allegati, l'A. era stato messo sull'avviso che oltre alla delibera dell'adunanza del 7 aprile 2000 vi era stata, qualche tempo prima, altra adunanza, sicché deve imputare a sua colpa il non essersi informato del contenuto della medesima per avere piena cognizione di causa. Del resto, che l'adunanza del 28 gennaio 2000 si fosse effettivamente tenuta era già

rappresentabile nel pensiero dell'A. dappoiché questi ha riconosciuto di essere stato a suo tempo convocato per la prevista adunanza del 18 gennaio e di avere saputo che essa era stata differita al 28 successivo, con lo stesso ordine del giorno, a causa di un'indisposizione dell'amministratore, sicché anche tale ulteriore circostanza milita contro l'attendimento dell'attore";

che "è per lo meno inconsueto ... che un condomino lasci trascorrere un così lungo arco temporale per accertarsi di cosa sia stato in realtà deciso dall'assemblea del condominio di cui fa parte e per impugnare con così eclatante ritardo quanto deliberato sette mesi prima pur asserendo di non averne avuto notizia nonostante il fatto di esserne stato messo sull'avviso dai surrichiamati eventi"; che "alla luce di probanti argomenti presuntivi e per la stessa condotta dell'A., prima e dopo il processo, si traggono più che validi elementi di giudizio per ritenere quanto meno l'ipotesi di colpa non scusabile dell'attore per non essersi dato la pena di accertare quello che, per ordinaria diligenza nella cura dei propri interessi nell'ambito di un collettività condominiale, egli avrebbe avuto l'agio di conoscere, con la conseguenza che tale colposa condotta omissiva deve reputarsi, sul piano della causalità, come equipollente della comunicazione e della conoscenza, presunta, per tal modo, a tutti gli effetti, a far epoca dal 15 maggio 2000, giorno di decorrenza del termine per la tempestiva esperibilità dell'impugnazione, a norma dell'art. 1137 cod. civ., dalla quale ... l'attore è decaduto". 3. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello l'A. ha proposto ricorso, con atto notificato il 21 aprile 2006, sulla base di un motivo.

L'intimato non ha svolto attività difensiva in questa sede.

Il ricorrente ha depositato una memoria illustrativa in prossimità dell'udienza.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Con l'unico mezzo, il ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1136 e 1137 cod. civ., art. 66 disp. att. cod. civ., artt. 2697, 1335 e ss. e 2727 e ss. cod. civ., e artt. 99, 112 e 115 cod. proc. civ., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione e omesso esame di punto decisivo della controversia, in relazione all'art. 360, nn. 3 e 5, c.p.c.. Il ricorrente evidenzia che, vertendosi in ipotesi di impugnazione di deliberazione assembleare da parte del condomino assente, il termine di decadenza iniziava a decorrere dalla data di ricezione della comunicazione al condomino del verbale di assemblea; e che, essendo mancata qualsivoglia comunicazione da parte del condominio e risultando in ogni caso insussistente la prova della comunicazione stessa, l'eccezione di decadenza doveva ritenersi infondata. Ad avviso del ricorrente, mancherebbero in atti elementi di fatto idonei a far ritenere, anche presuntivamente, provata l'avvenuta comunicazione da parte del condominio stesso all'A. del verbale dell'assemblea condominiale del 28 gennaio 2000. Il ricorrente contesta quindi sia le circostanze dalle quali la Corte d'appello ha desunto la colposa condotta omissiva



dell'A., sia l'equipollenza di questa alla comunicazione e conoscenza della Delib. Assembleare a far data dal 15 maggio 2000.

2. - Il motivo è fondato.

È noto che a soddisfare l'esigenza della comunicazione al condomino assente della deliberazione dell'assemblea condominiale, al fine del decorso del termine di impugnazione davanti all'autorità giudiziaria, è sufficiente che la comunicazione segua in modo tale che il destinatario, pur non avendo preso parte alla deliberazione, possa conoscerne e apprezzarne il contenuto in maniera adeguata alla tutela delle sue ragioni, il che, senza dubbio, è consentito attraverso la possibilità di esaminare il testo del verbale che documenta il contenuto della deliberazione ed il modo con cui si è ad essa pervenuto da parte dei condomini presenti all'assemblea. Si tratta, comunque, circa la sussistenza dei requisiti suddetti per la idoneità del mezzo prescelto per la comunicazione, di un apprezzamento di fatto demandato al giudice del merito che si sottrae a censure in sede di legittimità se congruamente motivato (Cass., sez. II, 13 dicembre 1951, n. 2818; Cass., sez. II, 29 maggio 1954, n. 1758; Cass., sez. II, 27 maggio 1966, n. 1375; Cass., sez. II, 5 maggio 1975, n. 1716).

Ora, la Corte territoriale non ha ritenuto raggiunta la prova dell'avvenuta comunicazione, al condomino assente, del verbale della riunione assembleare del 28 gennaio 2000 e, quindi, delle deliberazioni in essa adottate, nè ha considerato dimostrata la compiuta conoscenza, da parte sua, del verbale dell'assemblea in questione. La sentenza impugnata muove infatti dal rilievo che la menzione di due verbali come allegati nella busta pervenuta all'A. il 15 maggio 2000 "non comprova la certezza dell'avvenuto inserimento" anche del verbale del 28 gennaio 2010 "nel plico".

La Corte del merito instaura invece una equipollenza tra mancato assolvimento dell'onere di indagine da parte del condomino messo sull'avviso circa l'esistenza di altra delibera, e comunicazione o conoscenza del verbale dell'assemblea.

La ravvisata equiparazione, alla comunicazione o alla conoscenza, della "colpa non scusabile dell'attore per non essersi dato la pena di accertare quello che, per ordinaria diligenza nella cura dei propri interessi nell'ambito di una collettività condominiale, egli avrebbe avuto tutto l'agio di conoscere", non si sottrae alle censure del ricorrente.

Invero, mentre è configurabile un onere dell'amministrazione condominiale di comunicare al condomino assente il verbale della deliberazione assembleare affinché, in mancanza di una conoscenza acquisita aliunde, scatti il termine di decadenza stabilito dall'art. 1137 cod. civ.; non è invece predicabile in capo al condomino assente, ai fini del decorso del termine per l'impugnazione, un dovere di attivarsi per conoscere le decisioni assembleari adottate, là dove, come nella specie, difetti la prova (che la stessa Corte di merito non ritiene raggiunta, nemmeno in via presuntiva) dell'avvenuto recapito, all'indirizzo del destinatario, del verbale che le contenga. Infatti, la presunzione, iuris tantum, di conoscenza di cui all'art. 1335 cod. civ. sorge dalla trasmissione del verbale all'indirizzo del condomino

destinatario, non dal mancato esercizio, da parte di quest'ultimo, della diligenza nel seguire l'andamento della gestione comune e nel documentarsi in proposito.

3. - Il ricorso è accolto.


La sentenza impugnata deve essere cassata e la causa rinviata ad altra sezione della Corte d'appello di Napoli.

Il giudice del rinvio provvedere anche sulle spese del giudizio di cassazione. (*Omissis*)

## CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, 23 DICEMBRE 2011, N. 28679

PRES. TRIOLA – EST. TRIOLA – P.M. GAMBARDELLA (CONF.) – RIC. PASINO (AVV. FARIO) C. CONDOMINIO MAURIZIO IN MANTOVA (AVV. SPAGGIARI)

**Contributi e spese condominiali | Ascensore | Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria | Criterio di ripartizione in deroga all'art.1123 c.c. | Delibera assembleare attuativa di disposizione del regolamento condominiale avente natura contrattuale | Legittimità | Fondamento.**

 In materia di condominio di edifici, è legittima, in quanto posta in essere in esecuzione di una disposizione di regolamento condominiale, avente natura contrattuale, la delibera assembleare che disponga, in deroga al criterio legale di ripartizione delle spese dettato dall'art.1123 cod. civ., che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di ascensore (come nella specie) siano a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio, tenuto conto che la predetta deroga è consentita, a mezzo di espressa convenzione, dalla stessa norma codicistica. (*c.c., art. 1117; c.c., art. 1136; c.c., art. 1138; c.c., art. 1223*) (1)

(1) In senso conforme, benchè con riferimento all'imputazione delle spese relative all'impianto di riscaldamento, v. Cass. civ., sez. II, 20 marzo 2006, n. 6158, in *questa Rivista* 2006, 450.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Gianni Pasino conveniva in giudizio il Condominio Maurizio, sito in Mantova (*omissis*), al fine di sentir dichiarare nulla o annullabile, perchè contraria alla legge e al regolamento condominiale, la deliberazione relativa al riparto delle spese relative alla manutenzione dell'ascensore adottata dall'assemblea condominiale del 19 aprile 1999. L'attore - proprietario dei negozi posti al piano terreno dell'edificio condominiale in ragione di 252,99 millesimi - esponeva: che l'assemblea aveva in data 19 aprile 1999 deliberato di dare corso alle opere necessarie per il ripristino degli ascensori, qualificando gli interventi come di manutenzione straordinaria delle cose comuni e stabilendo la ripartizione delle spese in ragione delle quote millesimali di proprietà: che tale delibera era illegittima perchè in contrasto con le previsioni di cui agli artt. 1123 e 1124 c.c., nonchè della clausola 37 ("ascensori") del regolamento condominiale.

Il condominio convenuto, costituitosi, chiedeva il rigetto della domanda assumendo che le spese di manutenzione avevano natura straordinaria in quanto dirette a rimuovere una eccezionale situazione di inagibilità dell'impianto e, come tali, erano disciplinate dall'articolo 39 del regolamento condominiale intitolato "Manutenzione straordinaria delle cose comuni" che ne prevedeva la ripartizione tra tutti i condòmini in ragione dei millesimi di proprietà.

Con sentenza in data 20 giugno 2001 l'adito tribunale di Mantova, ritenuta la natura straordinaria delle opere con la conseguente applicazione dell'art. 39 del regolamento condominiale, rigettava la domanda.

Avverso le detta sentenza il Gianni Pasino proponeva appello, al quale resisteva il condominio.

Con sentenza in data 17 settembre 2004 la corte di appello di Brescia rigettava il gravame osservando: che il regolamento condominiale, al punto 37, in deroga al regime codicistico di cui agli artt. 1123 e 1124 c.c., come consentito in materia (art. 1138 c.c., u.c.), disciplinava specificamente le "spese dell'ascensore" ripartendole secondo l'uso, mentre l'art. 39 disciplinava le "spese straordinarie in genere" relative alle cose comuni, ripartendole in ragione dei millesimi di proprietà; che la questione di diritto da risolvere era quella di individuare la disciplina da applicare in relazione agli interventi di manutenzione sugli ascensori; che l'art. 37 del regolamento di condominio si riferiva alle "spese di esercizio" ed a quelle di "manutenzione ordinaria" degli ascensori, rimanendo escluse le spese straordinarie dell'impianto le quali erano disciplinate dall'art. 39 applicabile testualmente a "tutte quelle spese di manutenzione straordinaria delle cose di proprietà comune, qualunque sia la loro denominazione e specie"; che, pertanto, occorreva accertare la natura ordinaria o straordinaria delle opere e degli interventi che avevano dato origine alle spese in questione; che dagli elementi emersi in corso di causa - quali l'entità del costo dei lavori (circa 60 milioni) e la circostanza che essi inerivano alla struttura ed alla funzionalità dell'impianto - non poteva dubitarsi che le opere rientrassero nell'ambito degli interventi straordinari, quelli cioè comportanti, senza il carattere della periodicità, la rinnovazione e la sostituzione di importanti parti strutturali dell'impianto; che nel caso in esame andava quindi applicata la clausola 39 del regolamento con conseguente obbligo per l'amministratore di ripartire le spese tra tutti i condòmini in proporzione del valore millesimale delle singole proprietà.

La cassazione della sentenza della corte di appello di Brescia è stata chiesta da Gianni Pasino con ricorso affidato a tre motivi illustrati da memoria. Ha resistito con controricorso il condominio Maurizio.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso Gianni Pasino denuncia vizi di motivazione deducendo che la corte di appello, con argomentazione categorica ed apodittica oltre che erronea, ha affermato la natura straordinaria degli interventi agli ascensori che hanno dato origine alle spese in questione.

Il costo degli interventi ed il fatto che gli stessi si riferiscano alla struttura ed alla funzionalità dell'impianto, non rappresentano criteri invocabili per l'accertamento della natura ordinaria o straordinaria di determinati interventi. L'ordinaria manutenzione differisce dalla straordinaria manutenzione in ragione della prevedibilità o normalità o meno nel tempo dei lavori "nel senso di periodica". Per ordinaria manutenzione si intendono gli interventi che si ripetono normalmente e che è necessario effettuare periodicamente ai fini della conservazione e del buon andamento del bene. Per straordinaria manutenzione si intendono quegli interventi aventi carattere di eccezionalità resi necessari a seguito di eventi imprevisi quali quelli determinati da caso fortuito e forza maggiore. Nessuna valutazione al riguardo appare nella sentenza impugnata contenente una mera elencazione degli interventi effettuati con conclusione categorica, erronea ed illogica. La corte di appello non ha neanche colto che gli interventi si riferivano a ben quattro ascensori.

Con il secondo motivo il ricorrente denuncia violazione dell'art. 1123, comma 2, c.c. e dell'art. 1124 c.c. deducendo che la questione oggetto di esame va valutata alla luce delle disposizioni di cui ai citati articoli che non possono dirsi derogate dal regolamento condominiale come erroneamente ritenuto dalla corte di appello.

L'art. 1123 c.c., che regola la ripartizione tra i condòmini delle spese necessarie per la conservazione delle cose comuni, al primo comma prevede la partecipazione dei condòmini alle spese di conservazione in misura proporzionale alla proprietà di ciascuno e, al secondo comma, dispone che, se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Identico principio è contenuto nell'art. 1124 c.c.. È erronea l'affermazione della corte di appello secondo cui l'art. 37 del regolamento condominiale è derogativo del regime codicistico dettato dagli artt. 1123 e 1124 c.c.. L'art. 37 relativo agli ascensori è in sintonia con i citati articoli del c.c.. Anche l'art. 39 del regolamento - che prevede il concorso dei condòmini alle spese di manutenzione straordinaria delle cose comuni in ragione dei millesimi di proprietà - non è in contrasto con le norme del c.c. attesa la sua generica formulazione ed il richiamo indistinto all'art. 1123 c.c.

Con il terzo motivo il ricorrente denuncia vizi di motivazione deducendo che la corte di appello ha ommesso ogni motivazione sulla tesi - che aveva costituito motivo di impugnazione - con la quale era stato sostenuto che l'art. 39 del regolamento condominiale prevede genericamente il concorso dei condòmini alle spese di manutenzione straordinaria delle cose comuni e non può dirsi derogativo degli artt. 1123 e 1124 c.c. Anche volendo riferire le spese in questione ad interventi di straordinaria manutenzione, pur tuttavia la ripartizione delle spese deve essere effettuata secondo il criterio di cui all'art. 1123, comma 2, c.c. e all'art. 1124 c.c., norme che riguardano spese relative ad ordinaria e straordinaria manutenzione e che non sono state derogate dal generico art. 39 del regolamento condominiale non contenente una volontà derogativa del c.c..



La Corte rileva l'infondatezza delle dette censure che possono essere esaminate congiuntamente per l'evidente nesso logico-giuridico che le lega riguardando tutte - quale più, quale meno, e sia pur sotto profili ed aspetti diversi - le stesse questioni o problematiche connesse e riguardanti: la motivazione della sentenza impugnata; la portata e l'interpretazione degli artt. 37 e 39 del regolamento condominiale; l'ambito di applicazione degli artt. 1123 e 1124 c.c.; la derogabilità o meno di dette norme codicistiche; l'accertamento della natura ordinaria o straordinaria degli interventi aventi ad oggetto gli ascensori condominiali e che hanno dato origine alle spese la cui ripartizione è contestata tra le parti.

Occorre premettere che, come è noto e più volte affermato da questa Corte, l'art. 1123 c.c., nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali, non pone alcun limite alle parti, con la conseguenza che deve ritenersi legittima una convenzione che ripartisca le spese tra i condòmini in misura diversa da quella legale (sentenza 25 marzo 2004 n. 5975). Quindi, in materia di condominio di edifici, è legittima, in quanto posta in essere in esecuzione di una disposizione del regolamento condominiale, avente natura contrattuale, la delibera assembleare che disponga, in deroga al criterio legale di ripartizione delle spese dettato dall'art. 1123 c.c., che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto centrale di riscaldamento (o dell'impianto dell'ascensore ricorrendo la stessa ratio: sentenza 25 marzo 1999 n. 2833) siano a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio, tenuto conto che la predetta deroga è consentita, a mezzo di espressa convenzione, dalla stessa norma codicistica (sentenza 20 marzo 2006 n. 6158). Pertanto, con riguardo alle cose comuni destinate a servire i condòmini di un edificio in misura diversa, le relative spese a norma dell'art. 1123, comma 2, c.c., vanno ripartite in misura proporzionale all'uso che ogni condomino può fare della cosa comune salva la deroga convenzionale con cui si preveda la ripartizione di dette spese in misura proporzionale ai millesimi di proprietà.

Va aggiunto che è anche pacifico il principio giurisprudenziale secondo cui l'interpretazione del regolamento contrattuale del condominio è insindacabile in sede di legittimità quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure vizi logici.

Tanto premesso va rilevato che, come sopra riportato nella parte narrativa che precede, la corte di appello ha prima esaminato ed interpretato le norme dettate dagli artt. 37 e 39 del regolamento condominiale in questione pervenendo alla conclusione dell'applicabilità della prima norma alle spese di esercizio e alle spese di manutenzione ordinaria degli ascensori e dell'applicabilità della seconda norma alle spese di manutenzione straordinaria delle cose di proprietà comune, ivi compresi gli ascensori. Il giudice di secondo grado ha quindi proceduto all'accertamento della natura ordinaria o straordinaria degli interventi agli ascensori descrivendo nel dettaglio tali interventi quali emersi alla luce delle risultanze istruttorie. All'esito della valutazione delle opere eseguite la corte di merito

ha affermato che i detti interventi rientravano tra quelli straordinari non aventi il carattere della periodicità.

Il giudice di appello è giunto alle dette conclusioni attraverso argomentazioni complete ed appaganti, improntate a retti criteri logici e giuridici, nel pieno rispetto dei menzionati principi giurisprudenziali facendo espresso richiamo al contenuto dell'art. 37 del regolamento che fa riferimento alla ripartizione delle spese di esercizio e per la manutenzione ordinaria degli ascensori - da ripartire secondo l'uso con esclusione dei negozi - e dell'art. 39 relativo alle spese di manutenzione straordinaria delle cose comuni - "qualunque sia la loro destinazione e specie" - da attribuire a tutti i condòmini "in ragione dei millesimi di proprietà" e da applicare logicamente "a contrario" anche agli ascensori riguardando la disciplina dettata dall'art. 37 solo alle spese per manutenzione ordinaria degli ascensori.

Il procedimento logico-giuridico sviluppato nell'impugnata decisione è ineccepibile, in quanto coerente e razionale, ed il giudizio di fatto in cui si è concretato il risultato dell'interpretazione delle citate norme regolamentari è fondato su un'indagine condotta nel rispetto dei comuni canoni di ermeneutica e sorretto da motivazione, adeguata ed immune dai vizi denunciati.

Il giudice di secondo grado ha quindi svolto coerentemente il compito interpretativo affidatogli indicando minuziosamente le ragioni che gli hanno consentito di pervenire alle riportate conclusioni. Le argomentazioni al riguardo svolte nell'impugnata decisione sono esaurienti, logicamente connesse tra di loro e tali da consentire il controllo del processo intellettuale che ha condotto alla indicata conclusione.

Il giudice di appello ha quindi dato conto delle proprie valutazioni esponendo le ragioni del suo convincimento: alle dette valutazioni il ricorrente contrappone le proprie, ma della maggiore o minore attendibilità di queste rispetto a quelle compiute dal giudice del merito non è certo consentito discutere in questa sede di legittimità.

Nella sentenza impugnata sono evidenziati i punti salienti della decisione e risulta chiaramente individuabile la "ratio decidendi" adottata. A fronte delle coerenti argomentazioni poste a base della conclusione cui è pervenuto il giudice di appello, è evidente che le censure in proposito mosse dal ricorrente devono ritenersi rivolte non alla base del convincimento del giudice, ma inammissibilmente, al convincimento stesso e, cioè, all'interpretazione delle norme del regolamento in questione; il P. contrappone all'interpretazione ritenuta dalla corte di merito la propria interpretazione investendo essenzialmente il "risultato" interpretativo raggiunto, il che è inammissibile in questa sede.

Parimenti corretta ed adeguata è la motivazione della parte della sentenza impugnata concernente la riconosciuta natura straordinaria delle opere e degli interventi in questione - nel dettaglio descritti - in quanto relativi "alla struttura ed alla funzionalità" degli ascensori, non periodici e resi necessari oltre che "per la rinnovazione e la sostituzione di importanti parti strutturali dell'impianto", anche perchè con riferimento al detto impianto "l'Autorità di controllo ne aveva imposto il fermo nei due mesi prece-

denti per carenza di conformità tecnica del medesimo alle norme di legge” (pagina 7 della sentenza impugnata).

Al riguardo è appena il caso di rilevare che gli interventi di adeguamento dell'ascensore alla normativa CEE, essendo diretti al conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana e incolumità delle persone, onde proteggere efficacemente gli utenti e i terzi, attengono non al solo uso e godimento, ma all'aspetto funzionale dello stesso ed alla sua utile “conservazione” nella sua unità strutturale, ossia all'impianto come tale: le relative spese, quindi, vanno inserite tra quelle concernenti la manutenzione straordinaria non potendo rientrare tra quelle connesse al mero “esercizio” e alla “manutenzione ordinaria”.

La motivazione sul punto, sia pur sintetica, è pertanto congrua e completa con puntuale richiamo delle risultanze processuali: è chiaro il fondamento della decisione impugnata che è il frutto essenzialmente di un insindacabile accertamento di merito che si sottrae al controllo di legittimità in quanto sorretto da esatti criteri normativi ed adeguatamente motivato.


Dalla motivazione della sentenza impugnata risulta palese che la corte di merito, nel porre in evidenza gli elementi probatori favorevoli alle tesi del condominio, ha implicitamente espresso una valutazione negativa delle contrapposte tesi del P. Ne consegue in definitiva: che la motivazione della sentenza impugnata non è affetta dai numerosi vizi denunciati nel primo e nel terzo motivo di ricorso; che sono insussistenti le violazioni di legge denunciate nel secondo motivo.

Il ricorso va pertanto rigettato con la conseguente condanna del soccombente ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione liquidate nella misura indicata in dispositivo. (*Omissis*)

## CORTE DI CASSAZIONE PENALE SEZ. II, 21 DICEMBRE 2011, N. 47386 (UD. 10 NOVEMBRE 2011)

PRES. SIRENA – EST. TADDEI – P.M. (CONF.) – RIC. X.

**Invasione di terreni o edifici | Elemento oggettivo | Estremi di configurabilità | Introduzione dall'esterno in un fondo altrui di cui non si abbia il possesso o la detenzione | Necessità | Oggetto di tutela della norma penale | Individuazione | Fattispecie in tema di occupazione di alloggio precedentemente condotto in locazione.**

 La condotta tipica del reato di invasione di terreni consiste nell'introduzione dall'esterno in un fondo altrui di cui non si abbia il possesso o la detenzione: la norma di cui all'art. 633 c.p. infatti non è posta a tutela di un diritto ma di una situazione di fatto tra il soggetto e la cosa per cui tutte le volte in cui il soggetto sia già «in possesso» del bene deve escludersi la sussistenza del reato. (Fattispecie in cui la Cassazione ha escluso la sussistenza del reato in capo alla ricorrente la quale fece legittimamente ingresso nell'appartamento in qualità di convivente del

locatario, che aveva preso in affitto l'appartamento al dichiarato scopo di occuparlo con la famiglia. Ininfluente il fatto che ella fosse al corrente che il suo convivente, abbandonando la famiglia, disdettò il contratto di locazione). (*Mass. Redaz.*) (c.p., art. 633) (1)

(1) Con la massima in epigrafe, la Cassazione dà continuità al consolidato orientamento giurisprudenziale espresso da Cass. pen. sez. II, 7 luglio 2010, Milani, in *questa Rivista* 2011, 843; Cass. pen. sez. II, 19 gennaio 2006, Monea, *ivi* 2006, 1355 e Cass. pen., sez. II, 13 aprile 1994, Lazoi, *ivi* 1995, 248.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Avverso la sentenza del giudice di pace di San Donà di Piave, che ha condannato X., per il reato di invasione di immobile, alla pena di cinquecento euro di multa, ricorre personalmente l'imputata, chiedendo l'annullamento della sentenza e deducendo a motivo l'inosservanza e falsa applicazione della legge penale, in virtù della mancanza degli elementi soggettivo ed oggettivo del reato di cui all'art. 633 c.p..

In particolare la ricorrente lamenta che il giudice non ha tenuto conto del fatto che l'appartamento era stato locato dal proprio convivente e che per un periodo di tempo apprezzabile, insieme a costui ed alla loro figlioletta, aveva occupato l'appartamento pagandone regolarmente il canone d'affitto e che solo dopo l'allontanamento del convivente, che aveva disdettato il contratto d'affitto, la ricorrente era rimasta ad occuparlo senza più pagare il canone. Tale condotta, necessitata dallo stato di indigenza in cui versava l'imputata, non configura né l'aspetto oggettivo né quello soggettivo del reato ipotizzato.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

2. Il ricorso è fondato.

2.1 È principio giurisprudenziale datato e consolidato di questa Corte, al quale questo Collegio, condividendolo, ritiene di dover dare continuità, che la condotta tipica del reato di invasione di terreni o edifici consiste nell'introduzione dall'esterno in un fondo o in un immobile altrui di cui non si abbia il possesso o la detenzione. La norma di cui all'art. 633 c.p., infatti, non è posta a tutela di un diritto ma di una situazione di fatto tra il soggetto e la cosa, per cui tutte le volte in cui il soggetto sia entrato legittimamente in possesso del bene deve escludersi la sussistenza del reato, ancorché prosegua nell'occupazione contro la sopraggiunta volontà contraria dell'avente diritto (Cass. pen., sez. II, 1 dicembre 2005, Monea, rv 233140).

2.2 Nel caso in esame, l'imputata aveva fatto legittimamente ingresso nell'appartamento perché era la convivente del locatario, che aveva preso in affitto l'appartamento al dichiarato scopo di occuparlo con la famiglia. Deve, pertanto, escludersi la sussistenza dell'elemento materiale dell'arbitraria invasione da parte dell'imputata, e ciò a prescindere dalla circostanza di fatto che ella fosse al corrente che il suo convivente, abbandonando la famiglia, aveva dato disdetta del contratto (Cass. pen., sez. II, 7 luglio 2010, n. 25937, Milani, rv. 247751).

2.3 La sentenza impugnata deve pertanto essere annullata senza rinvio. (*Omissis*)

## CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. III, 20 DICEMBRE 2011, N. 27564

PRES. TRIFONE — EST. UCCELLA — P.M. FUCCI (DIFF.) — RIC. CONTI (AVV. SPIZZICHINO) C. STEFANI (AVV. LAURO)

**Procedimento civile in genere | Domanda giudiziale | Riconvenzionale | Ammissibilità | Condizioni | Identità del titolo | Necessità | Esclusione | Limiti | Collegamento obiettivo fra le contrapposte pretese | Sufficienza | Fattispecie.**

✍ La relazione tra domanda principale e domanda riconvenzionale, ai fini dell'ammissibilità di quest'ultima, non va intesa in senso restrittivo, nel senso che entrambe debbano dipendere da un unico ed identico titolo, essendo sufficiente che fra le contrapposte pretese sia ravvisabile un collegamento obiettivo, tale da rendere consigliabile ed opportuna la celebrazione del "simultaneus processus", a fini di economia processuale ed in applicazione del principio del giusto processo di cui all'art. 111, primo comma, Cost. (Fattispecie relativa a domanda principale di rilascio per finita locazione e domanda riconvenzionale di accertamento dell'avvenuta conclusione di contratto di compravendita dell'immobile locato, in conseguenza dell'accettazione di proposta contenuta in un patto d'opzione). (c.p.c., art. 36) (1)

(1) Per utili riferimenti, v. Cass. civ., sez. III, 4 luglio 2006, n. 15271, in *Jus&Lex dvd* n. 2/12, ed. La Tribuna. Nel senso poi che la domanda riconvenzionale è ammissibile, oltre che quando dipende da un titolo diverso da quello posto a fondamento della domanda principale, anche nel caso in cui sussista fra le opposte pretese un collegamento obiettivo che implichi l'opportunità della trattazione e decisione simultanea, cfr. Cass. civ., sez. II, 7 aprile 2006, n. 8207, *ibidem*.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Tribunale di Roma veniva adito da Luciano Stefani che aveva intimato sfratto per finita locazione ad Anna Paola Conti per la data del 31 dicembre 1992.

Costituitasi, l'intimata dedusse che la prosecuzione del possesso dell'immobile da parte sua si fondava su una scrittura privata, successiva alla stipula del contratto di locazione e nella scrittura si prevedeva una opzione a favore del conduttore per l'acquisto dell'immobile da esercitare entro il 31 luglio 1992 e che il 13 luglio 1992 aveva notificato allo Stefani un atto di accettazione della proposta di vendita e di invito alla stipula presso il notaio per il 2 settembre 1992.

Il rogito non fu stipulato, a suo dire, per la presenza sull'immobile di oneri e lo Stefani si era rifiutato di adempierne.

Il Tribunale, ritenuto che la responsabilità circa l'inadempimento del patto di opzione non era stata oggetto di specifica domanda e che non vi era collegamento per il titolo o l'oggetto tra la domanda principale (rilascio per finita locazione) e quella riconvenzionale di accertamento della conclusione del contratto di compravendita, in conseguenza dell'accettazione della proposta contrattuale contenuta nel patto di opzione, con sentenza del 19 luglio

2002, rigettava la domanda riconvenzionale per mancanza dei presupposti per il suo esame previsti dall'art. 36 c.p.c. e dichiarava cessato il rapporto di locazione alla data del 31 dicembre 1992, per cui condannava la Conti al rilascio dell'immobile e rigettava la domanda di risarcimento danni avanzata dallo Stefani.

Su gravame della Conti la Corte di appello di Roma, con sentenza 10 settembre 2008, pur accogliendo il primo motivo della impugnazione circa l'ammissibilità della riconvenzionale dispiagata dalla Conti volta alla dichiarazione della conclusione del contratto di compravendita immobiliare, per effetto dell'accettazione contenuta nel patto di opzione, confermava la sentenza di prime cure e compensava integralmente tra le parti le spese del grado.

Avverso siffatta decisione propone ricorso per cassazione la Conti, affidandosi a cinque motivi.

Resiste con controricorso lo Stefani, che propone ricorso incidentale, affidato a due motivi.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

I due ricorsi vanno riuniti ex art. 335 c.p.c..

1. - In via metodologica va esaminato per primo il ricorso incidentale dello Stefani che nel primo motivo (art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.; violazione e/o falsa applicazione dell'art. 36 c.p.c.), censura la sentenza impugnata perchè il giudice dell'appello avrebbe erroneamente dichiarata ammissibile la riconvenzionale dispiagata dalla Conti nel giudizio avanti al Pretore e tesa ad ottenere l'avvenuto trasferimento dell'immobile ex art. 2932 c.c..

Al riguardo osserva il Collegio che la censura va disattesa. Infatti, la domanda era strettamente connessa con il titolo dedotto in giudizio dallo Stefani, ovvero era rivolta a paralizzare la richiesta di rilascio per finita locazione.

Del resto, la relazione tra domanda principale e la riconvenzionale non va intesa in senso restrittivo, ovvero che esse debbano dipendere da un unico e identico titolo, in quanto è sufficiente che, come nella specie, nelle contrapposte pretese sia ravvisabile un collegamento obiettivo tale da rendere consigliabile ed opportuna la celebrazione del simultaneus processus (Cass. n. 8531/94).

Peraltro, questa interpretazione trova ulteriore conferma nel principio del giusto processo ex art. 111, comma 1, Cost. teso ad agevolare l'economia processuale.

Ed, inoltre, va posto in rilievo che il giudice dell'appello non ha esaminato la riconvenzionale sotto il profilo dell'art. 2932 c.c., in quanto l'oggetto della controversia era il patto di opzione, che non è un preliminare, contratto a natura obbligatoria, ma in sè perfetto, quanto un elemento di formazione del contratto a fattispecie progressiva e, quindi, non perfetto come tale.

Infatti, come si legge nella sentenza impugnata, la riconvenzionale è stata ritenuta volta ad accertare la conclusione del contratto per effetto della accettazione della proposta contrattuale contenuta nel patto di opzione e non già come richiesta di una sentenza sostitutiva del mancato consenso ex art. 2932.

2. - Il secondo motivo (art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.; violazione e/o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c.) resta assorbito.

Del resto, il giudice dell'appello, una volta dichiarata ammissibile la dispiegata riconvenzionale non poteva non entrare nell'accertamento della sussistenza o meno di tutti gli elementi negoziali identificativi del negozio, considerato inoltre che la riconvenzionale traeva la sua origine, secondo l'assunto della Conti, dall'esistenza del diritto di opzione.

La censura, quindi, non coglie nel segno, in quanto l'accertamento degli elementi identificativi del negozio non è stato fatto in relazione all'asserita presenza di un preliminare, che nella specie non c'era, ma alla dedotta validità o meno del patto di opzione, che è stato ritenuto invalido per indeterminatezza o indeterminabilità dell'oggetto, così come richiesto dall'art. 1346 c.c. (Cass. n. 18201/04; Cass. n. 873/86).

3. - Passando all'esame del ricorso principale il Collegio osserva quanto segue.

3.1. - In punto di fatto si evince dalla sentenza impugnata che l'opzione contenuta nella scrittura di integrazione del contratto di locazione stipulato in data 1 gennaio 1989 tra lo Stefani (proprietario) e la C. (conduttrice) ed in virtù della quale la Conti aveva notificato atto di accettazione della proposta di vendita ed invitò alla stipula presso il notaio il 29 luglio 1992, per come formulata e redatta, non consentiva una univoca e certa individuazione dell'importo del prezzo stabilito.

La indeterminazione e/o indeterminabilità del prezzo ha indotto il giudice a quo a ritenere che, a seguito dell'accettazione della Conti, non potesse ritenersi concluso il contratto di compravendita, per cui non sussisteva alcun obbligo tra le parti di addivenire al contratto, con l'effetto che risultava giustificato il rifiuto opposto dallo Stefani a stipulare lo stesso.

L'attenzione del giudice a quo si è concentrata sulla frase contenuta nella scrittura che recitava testualmente "il locatario (rectius, locatore) rilascia al conduttore una opzione inderogabile per la durata di tre anni e otto mesi per l'acquisto dell'immobile locato al prezzo pattuito sin d'ora in L. 210 milioni, che sarà così pagato: per contanti alla data di acquisto che non potrà avvenire oltre il 31 luglio 1992, con esclusione della quota di mutuo originario, gravante sull'immobile comprensivo del capitale ed interessi maturati al giorno dell'acquisto. Il locatario (rectius, il locatore) si impegna a far sì che il mutuo gravante sull'immobile non superi la cifra di L. 210 milioni (p.4 sentenza impugnata).

A fronte di questo tenore letterale, la Conti (futura acquirente) ritenne che "con esclusione del mutuo originario" ci si riferiva alle modalità di pagamento: i 210 milioni in contanti, detratte le somme corrispondenti alle rate di mutuo ancora da corrispondere, perchè l'ultimo periodo della scrittura recitava che "il locatore si impegna a che il mutuo gravante sull'immobile - si intende le rate di esso ancora da corrispondere - non superi la cifra di 210 milioni

in quanto l'importo sarebbe il corrispettivo oltre il quale non si potrebbe andare".

Questa versione è stata considerata "piuttosto logica quanto all'interpretazione dell'ultimo periodo, mentre porrebbe problemi in quanto non sarebbe agevole interpretare la frase" con esclusione della quota di mutuo originario gravante sull'immobile comprensivo di capitale e di interessi maturati al giorno dell'acquisto".

In sostanza, per la Conti, dalla somma convenuta andava defalcato l'importo delle rate di mutuo ancora da pagare al momento dell'acquisto della proprietà, rate da accollarsi da parte dell'acquirente, per cui quest'ultimo importo, ovvero quello detratto, non sarebbe stato pagato in contanti, ma mediante accollo delle rate da scadere e ciò sarebbe stato confermato dall'ultima clausola "il locatore si impegna a far sì che il mutuo gravante sull'immobile non superi la cifra di 210 milioni".

Da parte sua, lo Stefani riteneva che l'espressione "con esclusione etc.:" indicava che l'acquirente doveva altresì corrispondere al venditore il mutuo stipulato sull'immobile, sia pagandogli le rate già corrisposte sia accollandosi quelle ancora da versare (p. 3 sentenza impugnata).

La sua versione è stata ritenuta "sotto molti aspetti più consona al testo, ma problematica nell'interpretazione dell'ultimo periodo in quanto è poco credibile che l'importo massimo del mutuo (comprensivo delle rate scadute da pagare e di quelle a scadere, da accollarsi dall'acquirente) da sommare alla cifra secondo tale versione, coincida esattamente con l'importo da versare in contanti".

3.2. - Rispetto a questa valutazione operata dal giudice dell'appello i primi tre motivi possono essere esaminati congiuntamente per la loro sostanziale unicità, in quanto lamentano la violazione del principio gradualistico dei criteri ermeneutici in tema di contratto la C. lamenta in primis la violazione dell'art. 1363 c.c., dell'art. 1362 c.c. in comb. disp. con l'art. 1367 c.c. e, dell'art. 1362 c.c. come omessa analisi del comportamento delle parti.

3.3. - Orduque, con il primo motivo (art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.; violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1362, in comb. disp. con gli artt. 1363, 1366, 1367 c.c.; mancata applicazione delle regole di interpretazione del contratto), in estrema sintesi, la ricorrente, lamenta che il giudice dell'appello non avrebbe applicato il primo e principale strumento interpretativo, costituito dalle parole ed espressioni del contratto, il cui rilievo avrebbe dovuto essere verificato alla luce dell'intero contesto contrattuale.

Qualora il dato letterale non fosse stato ritenuto sufficiente ad evidenziare in modo soddisfacente la volontà contrattuale solo allora la Corte avrebbe dovuto riconoscere significato diverso da quello letterale di cui all'art. 1363 c.c., e segg., secondo il principio gradualistico della interpretazione del contratto.

La censura va accolta per le seguenti considerazioni.

Infatti, per quanto riportato nella sentenza impugnata, il giudice dell'appello ha considerato proprio il dato letterale, ma non lo ha ritenuto sufficiente per una univoca interpretazione; ha evidenziato la logicità della tesi della Conti per quanto concerne l'ultimo periodo, ma, al con-



tempo, la problematicità della versione proposta circa la interpretazione della frase "con esclusione della quota di mutuo originario gravante sull'immobile comprensivo di capitale ed interessi maturati al giorno dell'acquisto".

In effetti, la difficoltà di dare prevalenza giuridica all'una o all'altra versione, si evince dalla sentenza impugnata, sarebbe stata determinata dall'esame letterale delle espressioni usate e dalla sua insufficienza ad evidenziare in modo soddisfacente la volontà delle parti, attuando una indagine estesa all'elemento logico, coordinando tra di loro le due "clausole" (o meglio i due periodi), che sono state coordinate e confrontate nella loro redazione.

In altri termini, quindi, se va dato atto che il giudice dell'appello ha svolto la sua attività ermeneutica seguendo il criterio del senso letterale quale mezzo prioritario e fondamentale per la corretta individuazione della comune intenzione dei contraenti e di qui ha motivato sulla equivocità ed insufficienza di esso dato, in quanto tale equivocità risultava dallo stesso fatto delle contrastanti versioni ed *ictu oculi*, quindi, era di incontestabile evidenza (Cass. n. 5715/97), dall'altro è evidente che ha trascurato di utilizzare gli altri criteri sussidiari, ma indispensabili quando le espressioni contrattuali nella loro formulazione letterale appaiono o sono ritenute oscure o ambigue.

Nessun accenno, infatti, si rinviene al comportamento successivo delle parti, nè è stato utilizzato il criterio ermeneutico previsto dall'art. 1367 c.c., che trova applicazione proprio quando il giudice non abbia potuto identificare chiaramente l'intento delle parti attraverso l'uso degli altri criteri previsti dalle disposizioni precedenti.

A fronte del dubbio che si è ritenuto ricavare dalla scrittura denominata "integrazione del contratto di locazione", perchè ritenuta non molto chiara quanto alla determinazione del corrispettivo da corrispondere dall'acquirente, il giudice dell'appello avrebbe dovuto procedere ad interpretare la stessa nel senso che tra possibili interpretazioni deve tenersi conto degli inconvenienti cui può portare una sua interpretazione e, quindi, evitare di adottare una soluzione che la renda infruttuosa (Cass. n. 1994/04).

Infatti, il principio della conservazione degli effetti utili del contratto o di una sua clausola, avendo carattere sussidiario, può e deve trovare applicazione solo quando siano stati utilizzati i criteri letterale, logico e sistematico di indagine e nonostante ciò il senso del contratto o della clausola sia rimasto oscuro o ambiguo (Cass. n. 379/83).

Ne consegue che, una volta ritenute le espressioni contenute nella scrittura piuttosto oscure e non idonee a consentire una inequivoca interpretazione, poichè la stessa, però, indicava un certo prezzo - 210 milioni - e trattava dei ratei di mutuo da accollarsi, il giudice dell'appello avrebbe dovuto accertare se le versioni contrapposte fossero state corredate da buona fede, attraverso il comportamento complessivo della vicenda (art. 1366 c.c.) e, all'esito di eventuale ulteriore istruttoria, accertare quali effetti la scrittura veniva a produrre per le parti, anzichè ritenere, come ha deciso, che esse espressioni non ne avevano alcuna, con conseguente dichiarazione di nullità della stessa scrittura per indeterminatezza del prezzo, per cui il con-

tratto non risultava concluso e non era sussistente un obbligo tra le parti di concludere il contratto stesso.


Ne consegue che va accolto il secondo motivo (art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.; violazione e falsa applicazione dell'art. 1362, in comb. disp. con l'art. 1367 c.c.; ulteriore mancata applicazione delle regole di interpretazione del contratto) ed il terzo motivo (art. 360, comma n. 3, c.p.c.; violazione dell'art. 1362 c.c.; mancata applicazione delle regole di interpretazione del contratto; omessa analisi del comportamento complessivo delle parti), restando assorbiti il quarto motivo (art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.; omessa e/o insufficiente motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio) il quinto motivo (art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c.; violazione dell'art. 132, n. 4, c.p.c.; omessa motivazione in diritto-nullità della sentenza).

Ne consegue che la sentenza impugnata va cassata nei limiti dei tre primi motivi accolti e di cui al ricorso principale, assorbiti gli altri con rinvio alla Corte di appello di Roma in diversa composizione, che provvederà anche sulle spese del presente giudizio di cassazione; il ricorso incidentale va respinto. (*Omissis*)

## CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, 19 DICEMBRE 2011, N. 27512

PRES. SCHEITINO – EST. SCALISI – P.M. CARESTIA (DIFF.) – RIC. BRIGNOLE (AVV. TI RAMADORI E LEVATI) C. ALESSIO (AVV. TI DE LUCA, SCARFI E ALESSI)

**Donazione | Indiretta | Versamento di una somma di denaro per l'acquisto di un immobile | Configurabilità | Condizioni | Accertamento dell'esistenza dell'*animus donandi* | Necessità.**

 Affinchè il versamento di una somma di denaro per l'acquisto di un immobile possa integrare una donazione indiretta, deve sussistere l'*animus donandi*; e per acclarare ciò occorre valutare - così come vuole la normativa di cui all'art. 1362 c.c. in tema di interpretazione degli atti di autonomia negoziale - l'effettiva intenzione delle parti (Nella specie, una coppia aveva acquistato un immobile per andarci a convivere, la somma era stata pagata da entrambi gli acquirenti in parti uguali ma il bene veniva intestato, per decisione congiunta degli interessati, solo ad uno di essi: il giudice di merito, sulla base della semplice circostanza che l'acquirente non intestatario non era stato in grado di dimostrare la mancanza dello spirito di liberalità, qualificava l'atto come donazione indiretta; la Corte, in applicazione del suindicato principio, ha pertanto cassato con rinvio tale pronuncia). (*c.c., art. 1362*) (1)

(1) Per utili riferimenti circa le condizioni per la configurabilità della donazione indiretta, cfr., fra le altre, Cass. 12 novembre 2008, n. 26983, in *Foro it.* 2009, 4, 1103.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione del 30 novembre 1988, Battista Brignole conveniva, davanti al Tribunale di Savona, Teresina Alessio e, premesso che nell'inverno del 1996, convivente



con Teresina Alessio, aveva con questa concordato l'acquisto di un immobile al prezzo di L. 300.000.000 con lo scopo di destinarlo a dimora comune: che il prezzo dell'immobile era stato pagato in parti uguali da lui e da Teresina Alessio, ma su comune decisione, l'acquisto veniva intestato solo a quest'ultima; che la convivenza era venuta meno e l'immobile era rimasto nella disponibilità, oltre che nella proprietà, di Teresina Alessio, la quale, seppure più volte sollecitata, non aveva provveduto ad alcuna restituzione; ciò premesso, chiedeva che Teresina Alessio venisse condannata alla restituzione in suo favore della somma di L. 150.000.000.

Si costituiva Teresina Alessio opponendo l'infondatezza delle domande attrici e chiedendo il rigetto delle stesse.

Il Tribunale di Savona, con sentenza n. 680 del 2002, respingeva la domanda proposta da Battista Brignole.

Avverso tale sentenza interponeva appello, davanti alla Corte di Appello di Genova, Battista Brignole chiedendo l'integrale riforma della decisione impugnata e l'accoglimento delle proprie domande.

L'appellante deduceva ed esponeva alla Corte: a) che erroneamente era stata esclusa l'applicabilità della presupposizione poichè l'alloggio era stato acquistato da entrambi sul comune intento di adibirlo a loro stabile dimora di coppia, unico motivo e condizione essenziale dell'acquisto stesso, ancorchè non trasfusa in un accordo scritto; b) che, erroneamente, la dazione di denaro da parte dell'appellante era stata qualificata come donazione indiretta poichè era stato provato che egli non aveva inteso affatto beneficiare Teresina Alessio, poichè era assente ogni spirito di liberalità e in particolare era assente l'*animus donandi*; c) che, poichè l'immobile era stato intestato solo fiduciariamente alla convenuta, il versamento della metà del prezzo di esso non poteva in alcun modo concretare un atto di liberalità; che trattavasi dell'adempimento di un'obbligazione naturale, sicchè in capo alla convenuta si era realizzato un ingiustificato arricchimento titolo della proposta domanda di restituzione.

Si costituiva l'appellata chiedendo il rigetto del proposto gravame e la conferma della sentenza impugnata.

La Corte di Appello di Genova con sentenza n. 11 del 2005 respingeva l'appello. A sostegno di questa decisione la Corte genovese osservava: a) che nell'ipotesi di specie non ricorrevano gli estremi della presupposizione, considerato che la presupposizione o la condizione non espressa sussiste, allorquando, una determinata situazione di fatto o di diritto passata, presente o futura, abbia carattere obiettivo, cioè, la cui esistenza, il cui venir meno ed il cui verificarsi sia del tutto indipendente dall'attività o dalla volontà dei contraenti e non costituisca l'oggetto di una loro specifica obbligazione, possa, pur in mancanza di un espresso riferimento, ritenersi tenuta presente dai contraenti medesimi nella formazione del loro consenso. Sicchè, specificava la Corte genovese, ammesso pure che la convivenza *more uxorio* fosse stata considerata da entrambi le parti presupposto imprescindibile dell'acquisto immobiliare, nondimeno difetterebbe l'ulteriore requisito consistente nel carattere obiettivo della situazione, considerato

che la scelta di convivere costituisce opzione tipicamente ed istituzionalmente rimessa alla volontà ed al libero apprezzamento delle parti, b) la differenza tra donazione diretta e donazione indiretta non consiste nella diversità dell'effetto perseguito in quanto, invece, nel mezzo con il quale viene attuato il fine di liberalità che per le prime è il contratto di donazione e, per le seconde è un atto che, pur essendo rivolto ad attuare il medesimo fine, lo attua obliterando la causa tipica del negozio con la conseguenza che in questo secondo caso la donazione non necessita della forma scritta, essendo sufficiente l'osservanza delle forme prescritte per il negozio tipico utilizzato; c) lo spirito di liberalità, a sua volta, unitamente all'elemento oggettivo dell'incremento del patrimonio del beneficiario con depauperamento del disponente, si sostanzia nella consapevolezza di attribuire ad altri un vantaggio patrimoniale senza esservi costretti.

La cassazione della sentenza n. 11 del 2005 della Corte di Appello di Genova è stata chiesta da Battista Brignole con ricorso affidato a tre motivi. Teresina Alessio ha resistito con controricorso, illustrato da memoria.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo il ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione degli artt. 345-356 c.p.c. e/o omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione su di un punto decisivo così come prospettato dalla parte. In particolare, il ricorrente si duole dell'avvenuta reiezione da parte della Corte genovese dell'istanza intesa alla rinnovazione dell'esame testimoniale di Mario Petrucco. La Corte avrebbe respinto tale istanza sulla semplice, apodittica e non sufficiente motivazione che non sarebbero state esplicitate da parte dell'appellante le ragioni della richiesta rinnovazione del mezzo istruttorio.

1.1. Il motivo è infondato e non può essere accolto perchè il disporre la rinnovazione dell'esame dei testi già sentiti costituisce facoltà rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito ed il mancato esercizio di tale potere, involgendo un giudizio di mera opportunità, non può formare oggetto di censura in sede di legittimità, neppure sotto il profilo del difetto di motivazione. E di più, il ricorrente, denunciando la mancata ammissione della rinnovazione in appello di una prova testimoniale, tuttavia, non ha indicato le circostanze che avrebbero dovuto formare oggetto della prova non consentendo al giudice di legittimità di verificare la decisività dei fatti da provare in ordine alla risoluzione della controversia.

2. Appare opportuno per ragioni di consequenzialità logica esaminare il terzo motivo del ricorso prima del secondo.

Con il terzo motivo il ricorrente lamenta l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione. Falsa applicazione di norme di diritto. Questo motivo è al suo interno articolato in due profili: a) Intanto, il ricorrente, si duole che la Corte genovese abbia escluso la ricorrenza nella fattispecie in esame degli estremi dell'istituto della presupposizione e abbia, invece, riconosciuto l'esistenza di una donazione indiretta. Piuttosto, specifica il ricorrente,

la confessione e le ammissioni della stessa convenuta, la prova testimoniale, hanno evidenziato senza ombra di dubbio che è stato fatto un acquisto comune e che solo, dopo tale acquisto, vi è stata la decisione di intestare il bene solo ad uno degli acquirenti, che tale decisione è avvenuta per motivi affettivi, che al momento dell'acquisto vi era una relazione sentimentale stabile per il Brignole, mentre, al contrario, ebbe durata brevissima. Se quindi scrive ancora il ricorrente - anche se in assurda ipotesi non ricorressero gli estremi di una presupposizione, certamente, non ricorrono gli estremi di una donazione diretta o indiretta che sia.

È palese, infatti, che entrambi le parti, e non solo il Brignole, non hanno voluto una donazione, ma un acquisto in comune motivato dal presupposto di una futura convivenza tra di loro e, a tal fine, hanno in comune ed in parti uguali procurato la provvista. b) Se poi si volesse, ritiene, ancora, il ricorrente, che vi sia stato un atto di liberalità del Brignole verso la Alessio, detto atto non potrebbe che inquadarsi in una donazione modale e/o remuneratoria, così come prevista e regolata dall'art. 770 cod. civ. Epperò, una tale donazione sarebbe nulla difettandone la forma ad substantiam.

2.1. La censura in parte è fondata perchè merita di essere accolto il secondo profilo della stessa, per le ragioni di cui si dirà.

2.1.a). Occorre, intanto, osservare che, in via di principio, i motivi che hanno determinato un soggetto a porre in essere un negozio giuridico, assumono rilevanza quando, pur restando tali, siano per legge idonei a produrre determinati effetti giuridici, come nel caso della presupposizione o dell'errore sul motivo che rende annullabile il contratto cui accedono, ovvero quando si inseriscono nella struttura negoziale o perché elevati espressamente a condizione di efficacia del negozio o perchè trasfusi nel contenuto di una specifica obbligazione, anche se a carattere accessorio. In particolare, la fattispecie della c.d. "presupposizione", è identificabile qualora resistenza di una situazione di fatto, considerata, ma non espressamente enunciata dalle parti in sede di stipulazione del medesimo, emerge dal contenuto del contratto, quale presupposto imprescindibile della volontà negoziale, il cui successivo verificarsi o venire meno dipende da circostanze non imputabili alle parti stesse. Ora, nell'ipotesi di specie, non solo non è stato indicato il contratto cui sarebbe riferibile l'asserita presupposizione, ma, soprattutto, la scelta del convivere more uxorio tra la Alessio e Brignole così come quella di effettuare l'acquisto immobiliare nei modi e nei termini di cui si è già detto, sono rimessi alla volontà e al libero apprezzamento delle parti e come tali non integrano gli estremi, di una presupposizione, cioè, di motivi ascrivibili alla categoria dei motivi giuridicamente rilevanti.

2.1.b). Piuttosto, la decisione della Corte genovese manifesta una motivazione lacunosa o quantomeno insufficiente nella parte in cui si afferma che il versamento della metà del prezzo per l'acquisto dell'immobile oggetto di causa, effettuato da Battista Brignole, integrava gli estremi di una donazione indiretta. Secondo la Corte ter-

ritoriale il versamento di cui si dice integrava gli estremi di una donazione indiretta perchè il Brignole non avrebbe dimostrato che quel versamento non fosse stato effettuato per scopo di liberalità, ovvero, con animus donandi. Epperò, la Corte genovese ha mancato di valutare, così come vuole la normativa di cui agli artt. 1362 cod. civ. in tema di interpretazione degli atti di autonomia negoziale, il comportamento delle parti, così come risultava dagli atti del processo (la decisione congiunta di acquistare l'immobile, la convivenza more uxorio, la compresenza al momento dell'acquisto di entrambi, la decisione congiunta di intestare ad una sola persona l'acquisto, il versamento del Brignole effettuato nelle mani del venditore, la divisione tra gli interessati per quote uguali del prezzo dell'acquisto dell'immobile).

Solo la valutazione di questi elementi acquisiti con le prove esperite (confessione della Alessio, prova testimoniale, prova documentale) avrebbe consentito di acclarare l'effettiva "intenzione" del Brignole, la cui individuazione, a sua volta, avrebbe consentito d'identificare oggettivamente l'effettiva causa del versamento di cui si dice, e, soprattutto, avrebbe offerto la prova dell'esistenza o della non esistenza dell'animus donandi. Insomma, la Corte genovese ha preteso la dimostrazione di un fatto negativo, circa l'assenza di liberalità, ed ha tralasciato di valutare se tutti gli elementi connessi al versamento di cui si dice non comportassero per consequenzialità logica l'esclusione dell'animus donandi. A ben vedere, la Corte di merito avrebbe dovuto - e non sembra lo abbia fatto - verificare se quel versamento non fosse diretto al soddisfacimento dell'esigenza abitativa, oltre che di entrambi gli interessati, intanto, dell'esigenza abitativa del Brignole.

3. Con il secondo motivo il ricorrente lamenta violazione o falsa applicazione dell'art. 342 c.p.c., nonché omessa e/o insufficiente o contraddittoria motivazione in punto. In particolare, secondo il ricorrente, la Corte di Appello di Genova avrebbe errato nell'affermare che non era stato sollevato motivo di gravame specifico ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 342 c.p.c. avverso la statuizione con la quale il Tribunale aveva escluso l'accoglimento della domanda attorea sotto il profilo dell'azione di indebito arricchimento dato che l'appellante lo ha fatto espressamente e distintamente con il terzo motivo di gravame del quale la Corte estrapola un mero inciso invece di ritenerlo e considerarlo ne suo complesso. Specifica il ricorrente che con il terzo motivo di impugnazione l'appellante, premesso che il versamento della metà del prezzo per l'acquisto dell'immobile intestato fiduciariamente alla convenuta non poteva concretare un atto di liberalità, dovendosi ritenere, che non trattavasi dell'adempimento di un'obbligazione naturale, si era, dunque, certamente e quantomeno realizzato un ingiustificato arricchimento che legittimava la richiesta di restituzione.


3.1. Il motivo rimane assorbito dall'accoglimento del terzo motivo per la innegabile connessione che esiste tra gli stessi e per quanto la censura in esame appare condizionata dalla soluzione della questione principale di cui si è detto, esaminando il terzo motivo.

In definitiva, va rigettato il primo motivo, va accolto il terzo motivo nei limiti di cui in motivazione, dichiarato assorbito il secondo. La sentenza impugnata, pertanto, va cassata e la causa rinviata ad altra sezione della Corte di Appello di Genova la quale provvederà al regolamento delle spese anche del presente giudizio di cassazione. (*Omissis*)

## CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. I, 1 DICEMBRE 2011, N. 25703

PRES. PLENTEDA – EST. RORDORF – P.M. SORRENTINO (CONF.) – RIC. MARE S.A.S. DI VAGO ENRICO & C. (AVV. QUEIEROLO) C. BRUSACÀ ED ALTRI (AVV. ROMANELLI E FAMIGLIETTI)

**Trasferimento a titolo particolare della cosa locata (alienazione) | Trasferimento delle partecipazioni di società a responsabilità limitata | Prelazione e riscatto | Legge n. 392/78 | Applicabilità | Esclusione.**

 In materia di locazione di immobili ad uso commerciale, le disposizioni in tema di prelazione e riscatto, dettate dagli artt. 38 e 39 della legge n. 392 del 1978, non sono applicabili all'ipotesi di trasferimento delle partecipazioni della società locatrice (nella specie, S.r.l.) nel cui patrimonio sia compreso l'immobile oggetto del diritto di prelazione vantato dal conduttore. (*l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 38; l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 39*) (1)

(1) Si rimanda a Cass. civ., sez. III, 29 settembre 2005, n. 19160, in *Ius&Lex* *dv* n. 2/12, ed. La Tribuna, la quale ha statuito che qualora un locatore conferisca in proprietà ad una società l'immobile urbano locato non sussistono i diritti di prelazione e di riscatto previsti dagli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392 in favore del conduttore dell'immobile medesimo, atteso che in tal caso non è configurabile un «trasferimento a titolo oneroso» ai sensi del primo comma dell'art. 38 della legge citata. In tal senso anche Cass. civ., sez. III, 21 luglio 2000, n. 9592 in *questa Rivista* 2001, 420.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato il 10 gennaio 2003 la Mare s.a.s. di Vago Enrico & C. (in prosieguo indicata solo come Mare) citò in giudizio dinanzi al Tribunale di Chiavari la Jolly Fashion s.r.l. ed il sig. Brusacà Eugenio Gianni. Premesso di esser stata conduttrice di un immobile locato ad uso commerciale in Portofino, appartenente al predetto sig. Brusacà, l'attrice riferì che nel marzo del 1989 quest'ultimo aveva conferito il medesimo immobile ad una società a responsabilità limitata, la già menzionata Jolly Fashion, prima che la stessa venisse iscritta nel registro delle imprese, per poi, a pochi giorni di distanza, trasferire la propria partecipazione sociale a terzi. Ritenendo che tale operazione avesse pregiudicato il diritto di prelazione riconosciuto al conduttore dalla L. n. 392 del 1978, art. 38 l'attrice chiese che fosse accertata vuoi la nullità o l'inefficacia del conferimento dell'immobile in una società non ancora venuta ad esistenza, vuoi il carattere simulato della surriferita cessione delle quote di detta società, destinata

in realtà a dissimulare la vendita diretta dell'immobile, con conseguente operatività del riscatto a suo tempo esercitato nei termini e nelle forme previste dalla citata L. n. 392, art. 39 ed emissione di una sentenza implicante il trasferimento della proprietà in capo ad essa conduttrice.

Le domande furono integralmente rigettate sia in primo sia in secondo grado, e l'attrice fu condannata, oltre che al pagamento delle spese processuali, anche al risarcimento del danno per lite temeraria. Per quanto in questa sede particolarmente interessa, la Corte d'appello di Genova, con sentenza emessa il 13 dicembre 2005, osservò anzitutto che la pretesa della Mare di far dichiarare nullo il conferimento alla Jolly Fashion della proprietà dell'immobile di cui si discute, al fine di veder soddisfatto il diritto di riscatto spettante alla conduttrice, trovava ostacolo nel passaggio in giudicato di un provvedimento di convalida di sfratto, intimata alla stessa Mare dalla Jolly Fashion, che implicava il riconoscimento in capo a quest'ultima della qualifica di locatrice dell'immobile in precedenza conferitole dal sig. Brusacà. Anche la domanda volta a far accertare che il conferimento dell'immobile alla società dissimulava una vendita del medesimo bene dal sig. Brusacà ai terzi cui erano state poi cedute le quote sociali fu ritenuta inaccoglibile dalla corte ligure: sia per l'impossibilità di configurare in capo alla Mare un interesse suscettibile di tutela a norma dell'art. 1415 c.c., comma 2, sia per la contraddittorietà di una tale domanda rispetto a quella mirante a far dichiarare nullo il conferimento, sia perché l'attrice aveva preteso di esercitare il diritto di riscatto nei confronti della stessa società Jolly Fashion e non dei terzi acquirenti delle quote societarie, sia in quanto l'asserita simulazione non aveva comunque trovato alcun supporto probatorio ed anche il suo accertamento era precluso dal giudicato già dianzi ricordato. La corte d'appello giudicò infondate, infine, tanto le doglianze della stessa Mare in ordine alla condanna al risarcimento del danno per responsabilità aggravata infittale dal tribunale ed alla misura della liquidazione delle spese processuali di primo grado, quanto il contrapposto appello incidentale formulato dal sig. Brusacà sempre con riferimento alla liquidazione delle spese di causa.

Avverso questa sentenza la Mare ha proposto ricorso per cassazione articolato in quattro motivi.

Ha resistito con controricorso il sig. Brusacà, proponendo a propria volta un motivo di ricorso incidentale.

Altro controricorso ha depositato la società La Quiete s.r.l., subentrata alla Jolly Fashion per effetto d'incorporazione, contenente altresì due motivi di ricorso incidentale condizionato.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. I ricorsi proposti avverso la medesima sentenza debbono preliminarmente esser riuniti, come dispone l'art. 335 c.p.c.. 2. Col primo motivo la ricorrente principale, dopo aver ricordato che anche un contratto non affetto da cause di nullità può essere inefficace e che tale sarebbe il caso della vendita immobiliare eseguita in violazione di un diritto di prelazione legale spettante al conduttore,

critica l'affermazione della corte d'appello secondo cui il passaggio in giudicato dell'ordinanza di convalida di sfratto ottenuta dalla locatrice Jolly Fashion equiparabile a questi fini ad una sentenza - avrebbe effetto preclusivo rispetto alla domanda di accertamento dell'inefficacia dell'atto traslativo della proprietà dell'immobile locato. Tale affermazione non terrebbe conto del fatto che la qualità di locatore, costituente il presupposto logico dell'accoglimento della domanda di convalida dello sfratto a suo tempo proposta dalla Jolly Fashion, non necessariamente coincide con quella di proprietario, di modo che il preteso giudicato non potrebbe in alcun modo investire la questione se l'atto col quale il sig. Brusacà si è disfatto della titolarità dell'immobile sia eventualmente contrario a norme imperative o sia simulato. Il secondo motivo del medesimo ricorso è volto a denunciare vizi di motivazione dell'impugnata sentenza, sia laddove essa nega all'odierna ricorrente la qualifica di terzo interessato a far valere la dissimulazione (nell'ambito di un fenomeno di simulazione relativa) dell'atto di trasferimento immobiliare posto in essere dal proprietario in violazione del diritto di prelazione spettante al conduttore, sia laddove afferma non esser stati dedotti né provati elementi dai quali si possa trarre la certezza dell'avvenuta simulazione.

Nel terzo motivo del ricorso principale, facendo riferimento ad una diversa causa in cui pure si è discusso della validità del conferimento immobiliare anzidetto e che era stata promossa contro la Jolly Fashion dalla moglie separata del sig. Brusacà, la Mare lamenta che la corte d'appello abbia erroneamente ravvisato nella sentenza conclusiva di detta causa gli estremi di un giudicato esterno rilevante nel presente giudizio, senza considerare le diversità soggettive ed oggettive delle due vicende processuali. Infine la ricorrente principale insiste nel dolersi della condanna al risarcimento del danno per lite temeraria e nel sostenere che fondatamente, nell'atto d'appello, essa aveva lamentato l'eccedenza delle spese processuali poste a suo carico dal giudice di primo grado rispetto ai limiti tariffari.

3. Nessuna delle riferite censure appare meritevole di accoglimento. 3.1. Quanto ai primi due motivi, che possono essere esaminati congiuntamente, è opportuno anzitutto distinguere tra due diverse prospettazioni giuridiche con le quali (un po' confusamente) la società attrice ha inteso sorreggere le domande formulate sin dall'atto introduttivo della causa.

3.1.1. La prima di tali prospettazioni - che riecheggia ancora adesso nel primo motivo del ricorso - è fondata sul rilievo secondo cui l'atto di conferimento immobiliare compiuto dal sig. Brusacà in favore della Jolly Fashion, essendo intervenuto a seguito di un aumento di capitale sociale deliberato prima ancora che la società fosse iscritta nel registro delle imprese, avrebbe dovuto esser considerato nullo, se non addirittura giuridicamente inesistente, o comunque inefficace. S'intuisce che l'interesse in base al quale questa tesi è prospettata dalla società che all'epoca conduceva in locazione l'immobile conferito è di tipo riflesso: sembrerebbe riposare sulla convinzione che, venuto meno il conferimento giuridicamente viziato,

emergerebbe in sua vece la realtà di un trasferimento di proprietà dell'immobile direttamente intervenuto tra il conferente e coloro che si erano successivamente resi acquirenti della relative quote sociali. Donde la possibilità di far valere il diritto di prelazione spettante al conduttore, a norma della L. n. 392 del 1978, art. 38 oppure, in sua vece, il diritto di riscatto.

Senonché, anche a prescindere dalla maggiore o minore divisibilità delle conseguenze che dalla pretesa invalidità del conferimento in società si vorrebbero trarre, non può farsi a meno di ricordare come, all'esito di una diversa causa tra altre parti, ma riguardante proprio quel medesimo conferimento, questa corte ebbe ad affermare che, quantunque la deliberazione assembleare di una società a responsabilità limitata con cui sia stato approvato un aumento di capitale anteriormente all'iscrizione della società nel registro delle imprese sia da considerare inesistente, in quanto emanata da un'assemblea ancora priva della possibilità giuridica di deliberare, la manifestazione di volontà unanime e plenaria dei soci risultante dalla sottoscrizione dell'atto da parte di ciascuno ben può essere apprezzata come espressione di un patto volto a modificare l'importo del capitale sociale e la conseguente attribuzione delle quote ai soci e, quindi, come una convenzione modificativa dell'atto costitutivo, a condizione che risultino osservati i requisiti di sostanza e di forma prescritti per tale atto, con la conseguenza che la non ancora avvenuta iscrizione della società nel registro delle imprese non condiziona la validità di detta convenzione modificativa, sia pure destinata ad assumere efficacia dopo l'iscrizione della società (Cass. 5 giugno 1999, n. 5533).

Ovviamente, siffatta statuizione non ha valore di giudicato nella presente causa, ma non v'è ragione di discostarsi dal principio di diritto in essa enunciato, al quale del resto nessuna obiezione è mossa nel ricorso: principio che è certamente applicabile anche alla fattispecie qui in esame in cui si verte della validità proprio del medesimo atto col quale il sig. Brusacà ebbe a trasferire alla Jolly Fashion la proprietà dell'immobile in contestazione. Ne consegue che, essendo fuori discussione sia l'osservanza nel caso di specie dei suddetti requisiti di forma della convenzione di cui si tratta, sia la successiva iscrizione della società nel registro delle imprese e la presa in carico da parte di essa dell'immobile trasferito, la modificazione dell'atto costitutivo conseguente al conferimento si è prodotta.

È poi appena il caso di aggiungere che non v'è ragione per discostarsi neanche dall'altro principio in passato enunciato da questa corte, neppure esso contestato dalla ricorrente nel presente giudizio, secondo cui le disposizioni in tema di prelazione e riscatto dettate dalla cit. L. n. 392 del 1978, artt. 38 e 39 non sono applicabili all'ipotesi di trasferimento del pacchetto azionario della società locatrice nel cui patrimonio sia compreso l'immobile oggetto del diritto di prelazione vantato dal conduttore (si vedano Cass. 29 settembre 2005, n. 19160, Cass. 21 luglio 2000, n. 9592, e Cass. 23 luglio 1998, n. 7209; nonché, nell'analoga materia del diritto di prelazione e di riscatto spettante



all'affittuario di fondi rustici, Cass. 26 gennaio 2010, n. 1523).

3.1.2. L'altra prospettazione delle domande proposte dalla Mare (che, come la corte d'appello non ha mancato di sottolineare, non è forse del tutto coerente con la prima), è volta a ravvisare nel predetto conferimento (o forse meglio: nella combinazione tra esso e la successiva cessione a terzi delle quote di partecipazione al capitale sociale sottoscritte dal conferente) un negozio simulato. Si tratterebbe, evidentemente, di una simulazione relativa, destinata a mascherare la realtà di una compravendita immobiliare posta in essere dall'apparente conferente in favore dei terzi acquirenti delle quote societarie sopra menzionate.

Questa strada è stata però ritenuta impraticabile dalla corte d'appello per diverse ragioni: a) perché vi osterebbe il giudicato intervenuto in un'ulteriore causa (per convalida di sfratto) tra le stesse parti, nella quale è stata definitivamente accertata la qualità di locatore dell'immobile in capo alla Jolly Fashion (e non agli acquirenti delle quote di detta società cedute dal sig. Brusacà); b) perché la Mare non avrebbe titolo per far valere la pretesa simulazione; c) perché non sono stati dedotti elementi idonei né prove adeguate a dimostrare l'effettiva esistenza di una volontà negoziale delle parti nel senso postulato dall'attrice appellante; d) perché la domanda di riscatto conseguente al preteso accertamento del negozio realmente voluto avrebbe semmai dovuto esser proposta nei confronti degli acquirenti delle quote di società cedute dal sig. Brusacà, e non invece nei confronti della società Jolly Fashion.

Poiché ciascuna di queste considerazioni è da sola sufficiente a sorreggere il rigetto delle domande proposte in causa dalla Mare, è qui sufficiente osservare che le censure formulate nel ricorso appaiono del tutto inadeguate a scalfire il rilievo sub c), che si fonda su una valutazione strettamente attinente al merito della causa, rispetto alla quale la doglianza per vizi della motivazione non individua in realtà alcun difetto logico intrinseco alla motivazione, ma maschera invece un'inammissibile richiesta di riesame del contenuto delle risultanze processuali, cui questa corte non può accedere; così come non può prendere in considerazione la doglianza in ordine alla non ammissione di mezzi di prova dei quali non è indicato nel ricorso neppure l'esatto tenore.

Se dunque non è sorretto da allegazioni e da prove adeguate l'assunto secondo il quale l'intera operazione negoziale di cui si tratta sarebbe stato voluto dalle parti al fine di impedire l'esercizio dei diritti di prelazione e riscatto spettanti al conduttore dell'immobile alienato, la domanda volta a far accertare la simulazione (oppure la nullità per illiceità del motivo unico e determinante) è necessariamente da considerare infondata, restando in ciò assorbita ogni altra questione.

Per completezza, va solo aggiunto che nel ricorso, pur facendosi talvolta cenno anche ad un'ipotetica nullità dei descritti atti negoziali per illiceità dei motivi, non si enuncia - o almeno non con quel minimo di chiarezza e specificità indispensabile per rendere ammissibile qualsivoglia

doglianza - una censura riguardante la mancata considerazione, da parte dei giudici di merito, di un eventuale domanda di accertamento della nullità per frode alla legge (in ipotesi consistente nell'aggiramento delle disposizioni in tema di prelazione e riscatto dell'immobile locato) a norma dell'art. 1344 c.c.. Nè, del resto, dall'esposizione dello svolgimento processuale contenuta nell'impugnata sentenza si riesce a desumere se una tal domanda fosse stata mai davvero specificamente prospettata in questi termini nei precedenti gradi.

3.2. Il terzo motivo di ricorso è inammissibile, perché la censura in esso contenuta si riferisce ad una statuizione che nell'impugnata sentenza non è ravvisabile.

La corte d'appello, infatti, non ha assolutamente attribuito valenza di giudicato esterno nella presente causa alla già ricordata decisione con la quale è stata a suo tempo definita la controversia promossa dalla moglie separata del sig. Brusacà per inficiare la validità del conferimento dell'immobile di Portofino alla società Jolly Fashion. A tale pregressa vicenda l'impugnata sentenza ha fatto riferimento unicamente per osservare che delle risultanze di quel diverso giudizio ben può tenersi conto anche in questo. Si tratta di un'affermazione conforme al consolidato orientamento di questa corte (cfr., ex multis, Cass. 5 dicembre 2008, n. 28855, e Cass. 16 maggio 2006, n. 11426), che evidentemente non implica l'attribuzione del valore di un giudicato esterno alla precedente sentenza.

3.3. Del pari inammissibili risultano le doglianze espresse nel quarto motivo del ricorso principale in tema di liquidazione delle spese processuali e di responsabilità aggravata: queste ultime perché nuovamente si risolvono in una censura di merito, non prospettabile dinanzi al giudice di legittimità; le prime per genericità della censura, non avendo la ricorrente assolto il proprio onere di indicare nel ricorso in modo specifico le voci di tabella degli onorari e dei diritti di procuratore che si ritengono violate, né le singole spese eventualmente non riconosciute (per la necessità di assolvere tale onere, nel rispetto del principio di autosufficienza del ricorso, si vedano, tra le altre, Cass. 23 agosto 2003, n. 12413, e Cass. 10 gennaio 2006, n. 146).

4. Il rigetto del ricorso principale rende superfluo l'esame del ricorso incidentale proposto dalla società La Quiete, trattandosi di ricorso condizionato.

5. Deve essere esaminato, invece, il motivo di ricorso incidentale proposto dal sig. Brusacà, il quale si duole che la corte territoriale abbia considerato inammissibilmente generica la censura da lui formulata in ordine alla misura della liquidazione delle spese del giudizio di primo grado e lamenta che anche le spese del secondo grado siano state liquidate in misura inadeguata.

Si tratta, però, di censure inammissibili, per le medesime ragioni indicate al precedente punto 3.3, non avendo neppure il ricorrente incidentale assolto il proprio onere di indicare nel ricorso in modo specifico le voci di tabella degli onorari e dei diritti di procuratore che si ritengono violate, né le singole spese eventualmente non riconosciute.




6. Lesito della vertenza comporta la condanna della ricorrente principale al pagamento delle spese del giudizio di legittimità in favore della controricorrente società La Quiete e dei due terzi di quelle sostenute dal controricorrente e ricorrente incidentale sig. Brusacà, con compensazione del restante terzo. Tali spese vengono liquidate come in dispositivo. (*Omissis*)

## CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. VI, 2 NOVEMBRE 2011, N. 22711

PRES. PREDEN – EST. DE STEFANO – P.M. CARESTIA (DIFF.) – RIC. MELONI (AVV. ANGIONI) C. DEIANA (N.C.)

### Esecuzione forzata | Competenza | Immobile locato | Rinnovazione tacita.

 In pendenza di procedimento di esecuzione forzata, la rinnovazione del contratto di locazione dell'immobile pignorato deve essere disposta dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 560 c.p.c., essendo inopponibile all'aggiudicatario qualsiasi forma di rinnovazione tacita dovuta a mancata disdetta. (*c.c., art. 1597; c.c., art. 2923; c.p.c., art. 560*) (1)

(1) Nel senso che anche se la locazione dell'immobile pignorato è stata stipulata prima del pignoramento, la rinnovazione tacita della medesima richiede l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, in forza dell'art. 560, secondo comma, c.p.c., cfr. Cass. civ., sez. III, 13 dicembre 2007, n. 26238, in *questa Rivista* 2008, 285.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. È stata depositata in cancelleria la seguente relazione ai sensi dell'art. 380 bis cod. proc. civ., regolarmente comunicata al pubblico ministero e notificata ai difensori delle parti:

“1. - Cristina Meloni ricorre per la cassazione della sentenza n. 189/09 della Corte di appello di Cagliari, pubblicata il 29.7.09, con cui è stato accolto solo relativamente alla condanna alle spese il suo appello contro la sentenza resa dal tribunale del medesimo capoluogo tra lei e Antonio Deiana, con la quale era stata accolta in minima parte la domanda della prima di condanna del secondo al risarcimento dei danni da occupazione senza titolo di un immobile già oggetto di decreto di trasferimento ex art. 586 cod. proc. civ. in favore di essa ricorrente (reso in data 26 gennaio 2006 in procedura esecutiva iniziata con pignoramento trascr. il 4 aprile 2003) e di contratti di locazione abitativa coi precedenti proprietari (un primo, nel 1975, con tale Maria Pia Picciau ed altro del 30 dicembre 1998 con la società SIER). L'intimato non svolge attività difensiva.

2. - Il ricorso può essere trattato in camera di consiglio - ai sensi degli artt. 375, 376 e 380 bis cod. proc. civ., essendo oltretutto soggetto alla disciplina dell'art. 360 bis cod. proc. civ. (inserito dalla L. 18 giugno 2009, n. 69, art. 47, comma 1, lett. a) - per essere ivi accolto per manifesta fondatezza, alla stregua delle considerazioni che seguono.

3. - La Meloni sviluppa cinque motivi: con un primo - di nullità della sentenza e violazione di norme di diritto - si duole di un vizio di extrapetizione, per avere la Corte territoriale in assenza di domande, dopo avere escluso l'opponibilità del contratto di locazione del 1998, unico ad essere addotto dal Deiana a fondamento delle sue difese, rilevato l'opponibilità del precedente contratto del 1975; con un secondo - di violazione di norme di diritto e vizio di motivazione - ella censura la gravata sentenza per non avere essa di ufficio rilevato la valenza novativa del secondo contratto rispetto al primo; con un terzo - di violazione di norme di diritto e vizio di motivazione - ella lamenta l'erroneità della ricostruzione della scadenza del contratto del 1975, indicata dalla Corte territoriale nel 31 luglio 2010, dovendo invece questa individuarsi nel 31 gennaio 2006, neppure potendo ritenersi rinnovato in pendenza di procedura esecutiva per la mancata autorizzazione del giudice ai sensi dell'art. 560 cod. proc. civ.; con un quarto - di violazione di norme di diritto e vizio di motivazione - ella contesta l'esclusione, operata dalla Corte di merito, dell'applicabilità dell'art. 2923, comma 3, c.c. tempestivamente invocata e sorretta dalle risultanze di una C.T.U. in ordine alla misura del canone di mercato; con un quinto - di violazione di norme di diritto e vizio di motivazione - infine ella stigmatizza la scorrettezza delle disposte compensazioni, per la metà in primo grado ed integrale in secondo.

4. - Va premesso che l'ambito temporale in contestazione - cui riferire la residua pretesa della Meloni sul risarcimento danni da detenzione senza titolo - va dalla data del decreto di trasferimento (26 gennaio 2006) e l'effettivo rilascio (del 12 dicembre 2006).

5. - Ciò posto, i motivi diversi dal terzo sono inammissibili o manifestamente infondati:

- il primo è manifestamente infondato: è ben vero che l'unica difesa del Deiana in primo grado era incentrata sull'opponibilità del contratto del 1998, mentre egli non si era difeso su quello del 1975, ma la stessa Meloni argomenta per la mancata rinnovazione del contratto del 1975, se non altro per la carenza di autorizzazione del giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 560 cod. proc. civ.;

- il secondo motivo è inammissibile, perchè, in violazione del principio di autosufficienza del ricorso per cassazione e pure per un sol momento ammesso che la volontà novativa in riferimento a due differenti contratti possa di ufficio essere rilevata, non è nel ricorso stesso testualmente riprodotto il tenore delle relative clausole, sicchè la loro comparazione è preclusa in questa sede;

- il quarto motivo è inammissibile, perchè, in violazione del principio di autosufficienza, nel ricorso per cassazione non è trascritto il tenore testuale dei passaggi degli atti dei gradi di merito in cui l'eccezione di inopponibilità del contratto per canone vile sarebbe stata formulata con riferimento al contratto del 1975: tale trascrizione era indispensabile, perchè la gravata sentenza esclude appunto la riferibilità a tale ultimo contratto dell'eccezione, ritenuta dispiegata circa quello del 1998; e la sua mancanza impedisce a questa Corte di verificare circa quale contratto

e con quale testuale tenore effettivamente l'eccezione sia stata dispiegata e così la correttezza medesima della doglianza;

- il quinto motivo è manifestamente infondato: sulla compensazione, a meno di evidenti incongruità logiche e giuridiche o di violazione del canone dell'inammissibilità della condanna della parte totalmente vittoriosa (incongruità e violazione che nella fattispecie non si ravvisano), il giudice del merito opera valutazioni di mero fatto, incensurabili in sede di legittimità.

6. - Il terzo motivo è invece, sia pure solo parzialmente, fondato:

- la ricorrente omette, in violazione del principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, di trascrivere in questo il tenore testuale delle clausole di detto contratto da cui desumere la data di scadenza originaria, cui applicare la L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 65;

- ne deriva la definitiva intangibilità della ricostruzione, operata dalla Corte territoriale, della scadenza del contratto del 1975 se non altro in data 31 luglio 2006;

- peraltro, a tale data non può, in ossequio alla prevalente giurisprudenza di questo Supremo Collegio e così rilevando la scorrettezza della contraria soluzione ermeneutica raggiunta dalla Corte di merito, ritenersi operata alcuna ulteriore tacita rinnovazione per mancata disdetta, dovendo ritenersi ostativa la mancata autorizzazione del giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 560 cod. proc. civ. (Cass. 25 febbraio 1999, n. 1639; Cass. 16 dicembre 2007, n. 26238; e riferendosi, rimanendo quindi inconferente, al diverso caso della rinnovazione automatica alla prima scadenza l'insegnamento solo in apparenza contrario di Cass. 7 maggio 2009, n. 10498);

- di conseguenza, il periodo da prendere in considerazione per il danno da mancato rilascio del bene già oggetto di locazione non era limitato, come ha ritenuto il Tribunale e confermato la Corte di appello, a quello dal 1 al 12 dicembre 2006, ma iniziava dal 1 agosto del medesimo anno.

7. - In conclusione, alla controversia può applicarsi il seguente principio di diritto: in difetto di valida eccezione di inopponibilità del contratto di locazione abitativo anteriore al pignoramento, ai sensi dell'art. 2923 cod. civ., comma 3 l'aggiudicatario è tenuto a riconoscerlo fino alla prima scadenza contrattuale successiva, alla quale però non si opera - in difetto di autorizzazione del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 560 cod. proc. civ. alcuna rinnovazione; e spetta all'aggiudicatario, da tale scadenza e fino all'effettivo rilascio, in mancanza di valide allegazioni sulla sussistenza di un danno maggiore, una somma pari al canone. E la gravata sentenza, che non ne ha fatto corretta applicazione, va senz'altro cassata, sia pure soltanto sotto questo profilo.

8. - Pertanto, si propone l'accoglimento del ricorso, con rinvio alla Corte di appello di Cagliari, in diversa composizione, ovvero con decisione nel merito, ove si ritenga ricavabile l'entità del canone pattizio in euro 100,00 mensili e quindi l'importo del dovuto in euro  $100 \times [4 + (12/30)] = \text{euro } 440,08^*$ .

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

II. Non sono state presentate conclusioni scritte; tuttavia, la ricorrente ha presentato memoria, ai sensi dell'art. 380 bis, comma 3, cod. proc. civ., ma il suo difensore non è comparso in camera di consiglio per essere sentito.

III. A seguito della discussione sul ricorso, tenuta nella camera di consiglio, ritiene il Collegio di non potere fare integralmente proprio il contenuto della sopra trascritta relazione, dovendo pervenirsi al rigetto del ricorso.

In particolare, le repliche alla relazione in ordine ai motivi diversi dal terzo, contenute nella memoria depositata dalla ricorrente, non giustificano il superamento delle considerazioni svolte nella relazione medesima:

- quanto al primo motivo, è stata proprio l'attività difensiva della Meloni in secondo grado ad introdurre, sia pure in via gradata, nel thema decidendum di quest'ultimo la questione della validità del contratto del 1975;

- quanto al secondo, la stessa ricorrente ammette, nella memoria, che manca la riproduzione testuale del contenuto delle clausole contrattuali coinvolte, mentre non rileva che il tenore possa essere aliunde ricostruito;

- quanto al quarto, vale la stessa considerazione, fondata sul principio di autosufficienza, la cui attualità è ribadita da questa Corte anche dopo le riforme della L. n. 69 del 2009;

- quanto al quinto, non sono svolte argomentazioni idonee a scalzare la giurisprudenza consolidata di cui in relazione.

IV. Discorso in parte diverso, rispetto alle prospettazioni di cui alla richiamata relazione, va fatto per la scadenza del contratto, sebbene vada confermata la valutazione, di cui al terzo alinea del paragrafo 6 della stessa, di non opponibilità delle rinnovazioni dei contratti di locazione di immobili pignorati in pendenza della procedura esecutiva, in difetto di previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, per i motivi ivi indicati.

Infatti, nonostante questo punto fermo, la prospettata tesi della ricorrente sull'erroneità della ricostruzione della scadenza non è fondata: la prima scadenza contrattuale successiva all'entrata in vigore della L. 27 luglio 1978, n. 392, non può mai identificarsi, come sostiene la Meloni, nel 1 febbraio dello stesso anno, cioè in un tempo anteriore alla stessa pubblicazione di quella normativa; dovendo, a sviluppare coerentemente tale prospettazione, anzi essa identificarsi nel 1 febbraio 1979, con conseguenti scadenze quadriennali al 31 gennaio 1983, 31 gennaio 1987, 31 gennaio 1991, 31 gennaio 1995, 31 gennaio 1999 e 31 gennaio 2003: risultando a tale data poi un'ulteriore valida rinnovazione di quattro anni, visto che il pignoramento non risultava trascritto in data precedente (vedasi, ad es., pag. 8 del ricorso, dove si indica la data del 4 aprile 2003) e non operava quindi il pure astrattamente applicabile art. 560 cod. proc. civ.

A tanto consegue l'identificazione della prima scadenza, in pendenza della procedura esecutiva nel cui corso è stato emesso il decreto di trasferimento del bene locato alla Meloni, al 31 gennaio 2007 e cioè in tempo successivo al rilascio, avutosi il 12 dicembre 2006: pertanto, in base


alla ricostruzione alla stregua delle premesse della stessa ricorrente, nel periodo in contestazione era in corso una locazione opponibile e non sussisteva il diritto, azionato dalla Meloni, a percepire alcunchè per il titolo specificamente azionato in questa sede (danni da occupazione senza titolo). Ed anche la subordinata tesi della Meloni in ricorso, per il caso di ritenuta correttezza della scadenza individuata dalla Corte territoriale, si fonda su di un presupposto erroneo, visto che tale scadenza non è raggiunta all'esito di una corretta applicazione delle norme.

V. Pertanto, disattesi i motivi diversi dal terzo, neppure quest'ultimo può trovare accoglimento, sia pure dovendosi correggere la motivazione della gravata sentenza nei sensi suddetti: ed il ricorso va complessivamente rigettato, ma, non avendo l'intimato svolto attività difensiva in questa sede, non vi è luogo a provvedere sulle spese. (*Omissis*)

## CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, 27 OTTOBRE 2011, N. 22435

PRES. TRIOLA – EST. GIUSTI – P.M. GOLIA (CONF.) – RIC. DE MARTINO E  
ED ALTRI (AVV. MONTEMURRO) C. RAPOLLA A. ED ALTRI (AVV. TI DE TILLA E  
BOCCHINI)

### Parti comuni dell'edificio | Uso indiretto della cosa comune mediante locazione.

 In tema di condominio negli edifici, l'uso indiretto della cosa comune mediante locazione può essere disposto con deliberazione a maggioranza solo quando non sia possibile l'uso diretto dello stesso bene per tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla loro quota, promiscuamente ovvero con sistema di frazionamento degli spazi o di turni temporali. (*c.c., art. 1102; c.c., art. 1105*) (1)

(1) In senso conforme, v. Cass. civ., sez. II, 22 marzo 2001, n. 4131, in questa Rivista 2001, 467, secondo cui quando non sia possibile l'uso diretto della cosa comune per tutti i partecipanti al condominio, proporzionalmente alla loro quota, promiscuamente ovvero con sistema di turni temporali o frazionamento degli spazi, i condómini possono deliberare l'uso indiretto della cosa comune, a maggioranza se è un atto di ordinaria amministrazione, come nel caso della locazione.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. - Antonio Rapolla, Maria Consiglia Rampolla, Rapolla Maria Sveva, Fabrizio Rapolla e Venanzio Rapolla, proprietari di unità negli edifici del comprensorio immobiliare in Napoli, con accesso dalla via Posillipo, n. 316, e munito di viale comune, in comproprietà, per il secondo ed il terzo tratto, con De Martino Maria, Rita De Martino ed Elisa Farina, convennero in giudizio queste ultime, con due distinti atti di citazione, notificato il 6 novembre 1996 ed il 19 maggio 2000, per sentire dichiarare nulle o annullare le delibere adottate nelle sedute del 10 e 17 ottobre 1996 e del 14 aprile 2000.

Gli attori lamentavano che con le predette delibere le convenute avevano deciso di disciplinare la sosta auto sul viale comune, individuando i posti per la sosta delle

auto e prevedendo di imporre canoni di locazione ai comproprietari ed ai terzi che già godevano della sosta. E chiedevano che venisse dichiarato il loro diritto di comproprietà sul viale condominiale con il diritto alla sosta gratuita delle auto sullo stesso bene, di sentire dichiarare il vincolo pertinenziale esistente tra le loro proprietà ed il viale comune oggetto di causa e, in via subordinata, che venisse dichiarato, in favore delle loro unità immobiliari, l'intervenuto acquisto per usucapione del diritto alla sosta sul viale comune. In entrambi i giudizi si costituirono le convenute, resistendo. Il Tribunale di Napoli, con sentenza in data 27 novembre 2002, riuniti i giudizi, dichiarò cessata la materia del contendere in ordine alla prima causa, rigettò le domande azionate con la seconda causa e compensò tra le parti le spese processuali.

Alla suddetta decisione il primo giudice pervenne, quanto alla prima causa, per sopravvenuta delibera sostitutiva delle precedenti (benché virtualmente, ai soli fini delle spese, le convenute fossero da intendere soccombenti), e, quanto alla seconda, attesa, sulla base dell'espletata c.t.u., la legittimità della regolamentazione adottata, stante l'impossibilità di garantire il pari uso e l'uso turnario.

2. - La Corte d'appello di Napoli, con sentenza in data 28 luglio 2004, ha accolto il gravame di Antonio Rampolla ed altri e, in riforma della decisione di primo grado, accogliendo per quanto di ragione l'impugnativa proposta avverso la delibera dei comunisti del viale nella seduta del 14 aprile 2010, ha annullato, per violazione dell'art. 1108, comma 1 e 2, c.c. la delibera di regolamentazione della sosta delle auto sul viale comune; ha confermato nel resto la sentenza del Tribunale ed ha regolato le spese del giudizio.

La Corte territoriale - esclusa la sussistenza del vizio di mancata previa informazione dell'oggetto della deliberazione - ha in particolare rilevato:

- che non risulta manifestamente dalla c.t.u. che l'innovazione della destinazione del viale a sosta delle auto rispetto alla sua funzione naturale di transito risponda all'impossibilità di garantire a tutti i comunisti l'uso del viale;

- che l'innovazione sembra più dettata dall'esigenza di sfruttare economicamente l'utilizzo del viale a parcheggio, mediante lo strumento della concessione in locazione, che dalla problematica inerente alla capienza dei posti-auto;

- che l'assemblea non poteva introdurre il criterio della locazione agli stessi comunisti, trattandosi di negozio a titolo oneroso il quale subordina il godimento assoluto del comproprietario ad un peso economico al quale un condomino potrebbe non essere in grado di sobbarcarsi;

- che la deliberazione adottata si traduce in una limitazione del diritto singolare del contitolare, in contrasto con l'art. 1108, commi 1 e 2, c.c. e quindi integra la causa di annullamento prevista dall'art. 1109, comma 1, n. 3, c.c..

3. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello hanno proposto ricorso, sulla base di un motivo, De Martino Edoardo, Marzia e Domitilla, in proprio e quali eredi di De Martino Maria, Rita De Martino ed Elisa Farina.

Hanno resistito, con controricorso, gli intimati Antonio, Maria Consiglia, Maria Sveva, Fabrizio e Venanzio Rampolla, i quali, a loro volta, hanno proposto ricorso incidentale, affidato a tre motivi.

Il ricorso incidentale è resistito, con controricorso, da Edoardo, Marzia e Domitilla De Martino, in proprio e quali eredi di Maria De Martino, nonché da Rita De Martino ed Elisa Farina.

I Rapolla hanno depositato una memoria illustrativa in prossimità dell'udienza.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Preliminarmente, il ricorso principale ed il ricorso incidentale devono essere riuniti, ai sensi dell'art. 335 cod. proc. civ., essendo entrambe le impugnazioni riferite alla stessa sentenza.

2. - Con l'unico motivo, i ricorrenti in via principale denunciano violazione e falsa applicazione di norme di legge, in particolare degli artt. 1102 e 1108 cod. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c. nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia.

I ricorrenti rilevano che il Tribunale aveva recepito correttamente l'elaborato peritale, ritenendo legittima la delibera giacché nel viale in questione le auto in sosta determinavano un restringimento della carreggiata, tale da comportare non solo la viabilità a senso unico, ma anche disagi sia nella circolazione ordinaria che in quella di emergenza. Il pari uso - in altri termini - creava l'impossibilità di consentire la libera circolazione. Di qui la decisione, appunto, dell'assemblea di regolamentare la sosta individuando i relativi posti e stabilendo di assegnarli ai comunisti, o ai conduttori degli stessi, a fronte del pagamento del canone.

La Corte d'appello avrebbe travisato "i concetti esposti dal Tribunale", erroneamente considerando che la regolamentazione assembleare sarebbe stata dettata dalle problematiche inerenti alla capienza dei posti auto.

La Corte di Napoli non avrebbe considerato che qualora non sia possibile l'uso diretto da parte di tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla quota di ciascuno, ovvero promiscuamente oppure con sistemi di turni temporali o frazionamento degli spazi, l'uso indiretto della cosa comune può essere deliberato dall'assemblea dei condòmini a maggioranza, costituendo l'indivisibilità del godimento o l'impossibilità dell'uso diretto il presupposto per l'insorgenza del potere assembleare circa l'uso indiretto.

2.1. - Il motivo è privo di fondamento.

La Corte d'appello ha evidenziato - con logico e motivato apprezzamento delle risultanze di causa, ed in particolare della c.t.u. - che l'ampiezza del viale comune ha sempre garantito a tutti i comunisti la possibilità sia di transitarvi, sia di usufruire dei posti auto, in numero sufficiente da soddisfare le esigenze di ciascuno.

La Corte territoriale ha in particolare escluso che la deliberazione di destinare il viale a parcheggio mediante lo strumento della locazione sia derivato dall'impossibilità

di garantire a tutti i contitolari il pari uso del viale in proporzione delle quote di proprietà.

I ricorrenti oppongono una propria, diversa lettura degli atti di causa, ed in particolare della c.t.u., ritenendo invece che la collocazione ovunque delle autovetture era tale da rendere impossibile sia il normale traffico veicolare che quello di eventuali mezzi di soccorso in ipotesi di emergenza.

E tuttavia ciò non è sufficiente a evidenziare il lamentato vizio di motivazione.

Invero, il vizio di motivazione che giustifica la cassazione della sentenza sussiste solo qualora il tessuto argomentativo presenti lacune, incoerenze ed incongruenze tali da impedire l'individuazione del criterio logico posto a fondamento della decisione impugnata, restando escluso che la parte possa far valere il contrasto della ricostruzione con quella operata dal giudice del merito e l'attribuzione agli elementi valutati di un valore e di un significato difformi rispetto alle proprie aspettative e deduzioni. Nè sussiste la denunciata violazione del vizio di violazione o falsa applicazione di legge.

La Corte di merito si è infatti attenuta al principio secondo cui l'uso indiretto della cosa mediante locazione può essere disposto con deliberazione a maggioranza solo quando non sia possibile l'uso diretto dello stesso bene per tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla loro quota, promiscuamente ovvero con sistema di frazionamento degli spazi o di turni temporali (Cass., sez. II, 22 marzo 2001, n. 4131; Cass., sez. II, 27 giugno 2003, n. 10248; Cass., sez. II, 22 luglio 2004, n. 13763).

Correttamente, pertanto, i giudici del gravame hanno ravvisato nella deliberazione impugnata - con cui si consente, anche ai contitolari, il parcheggio dell'auto sul viale in comune soltanto dietro pagamento di un canone, pur non essendo preclusa, in fatto, la possibilità di un pari uso da parte dei comunisti sia in termini di parcheggio che di circolazione - una innovazione che pregiudica il godimento di qualcuno dei compartecipi.

3. - Con il primo mezzo del ricorso incidentale si deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 1105 c.c., comma 3, nonché insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia, lamentandosi che la Corte territoriale abbia ritenuto infondato il motivo di gravame con il quale era stato dedotto il vizio della procedura di informazione e comunicazione ai condòmini, essendosi optato per la locazione tra i comunisti laddove l'ordine del giorno degli avvisi di comunicazione per le assemblee dell'ottobre 1996 e dell'aprile 2000 contemplava la semplice regolamentazione della sosta auto.

3.1. - Il motivo è privo di fondamento.

Per la partecipazione informata dei contitolari ad un'assemblea della comunione ordinaria, al fine della conseguente validità della delibera adottata, è sufficiente che nell'avviso di convocazione gli argomenti da trattare siano indicati nell'ordine del giorno nei termini essenziali per essere comprensibili.

Ed il giudice del merito - con un apprezzamento insindacabile in questa sede, perché congruamente motivato



- ha argomentatamente osservato che il punto posto all'ordine del giorno, relativo alla regolamentazione dei posti auto, era sufficiente a fissare, a tutti gli effetti, l'ambito delle possibili scelte in materia, salva, ovviamente, la legittimità della soluzione adottata.

4. - Il secondo motivo del ricorso incidentale (violazione e falsa applicazione degli artt. 817 e 818 cod. civ. e dell'art. 342 cod. proc. civ., nonché motivazione insufficiente, illogica e contraddittoria circa un punto decisivo della controversia, in relazione all'art. 360, nn. 3 e 5, c.p.c.) censura che la Corte d'appello abbia ritenuto inammissibile, per difetto di specificità ai sensi dell'art. 342 cod. proc. civ., il motivo di impugnazione con il quale era stato lamentato il mancato accoglimento in primo grado del motivo di opposizione diretto a far valere l'illegittimità delle delibere impugnate per essere il viale in questione una pertinenza, pro quota, delle unità immobiliari in proprietà degli opposenti Rapolla, i quali godono sia del passaggio veicolare che del parcheggio.

Con il terzo mezzo del ricorso incidentale (violazione e falsa applicazione dell'art. 1158 cod. civ. e dell'art. 342 cod. proc. civ., nonché motivazione insufficiente, illogica e contraddittoria circa un punto decisivo della controversia, in relazione all'art. 360, nn. 3 e 5, c.p.c.) ci si duole che la Corte di Napoli abbia dichiarato inammissibile, ancora per difetto di specificità, il motivo di appello con il quale era stato censurato il mancato accoglimento in primo grado della domanda volta a sentire dichiarare l'intervenuto acquisto per usucapione del diritto alla sosta sul viale comune in favore delle unità immobiliari di proprietà delle opposenti.

4.1. - L'uno e l'altro motivo sono inammissibili.

L'esercizio del potere di diretto esame degli atti del giudizio di merito, riconosciuto al giudice di legittimità ove sia denunciato un error in procedendo, presuppone comunque l'ammissibilità della censura, onde il ricorrente non è dispensato dall'onere di specificare il contenuto della critica mossa alla sentenza impugnata, indicando anche specificamente i fatti processuali alla base dell'errore denunciato, e tale specificazione deve essere contenuta nello stesso ricorso per cassazione, per il principio di autosufficienza dello stesso (Cass., sez. I, 20 settembre 2006, n. 20405).

Tale onere non è stato osservato nel caso di specie.

I ricorrenti in via incidentale, infatti, censurano la statuizione di inammissibilità, per difetto di specificità, di alcuni motivi di appello, ma non riportano, trascrivendo le pertinenti parti dell'atto di gravame, il contenuto di esso, nella misura necessaria ad evidenziarne la pretesa specificità.


5. - Il ricorso principale ed il ricorso incidentale sono, entrambi, rigettati.

Lesito del giudizio di cassazione giustifica l'integrale compensazione tra le parti delle spese del giudizio di cassazione. (*Omissis*)

## CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, 25 OTTOBRE 2011, N. 22092

PRES. ELEFANTE – EST. MIGLIUCCI – P.M. GOLIA (CONF.) – RIC. CO. FR. ED ALTRO (AVV. TOMMASI) C. PE. CA. ED ALTRO (AVV. FRANZIA)

**Uso della cosa comune | Limiti | Normativa sulle distanze legali | Applicabilità nei rapporti tra i condòmini | Limiti | Compatibilità con l'applicazione delle norme particolari relative alle cose comuni | Necessità | Fattispecie in tema di realizzazione di pensiline sottostanti al primo piano.**

 Le norme sulle distanze legali sono applicabili anche nei rapporti tra i condòmini di un edificio quando siano compatibili con l'applicazione delle norme particolari relative alle cose comuni, ma in caso di contrasto prevale, quale diritto speciale, la disciplina che regola la comunione, nel consentire la più intensa utilizzazione dei beni comuni in funzione del godimento della proprietà esclusiva, purché il condomino non alteri la destinazione del bene e non ne impedisca l'altrui pari uso. (Fattispecie in tema di realizzazione di pensiline sottostanti al primo piano). (*c.c., art. 907; c.c., art. 1102*)

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Con ricorso per manutenzione del possesso Co. Fr. e Sc.Ce., proprietari dell'appartamento al primo piano del fabbricato sito in (*omissis*), denunciavano che Ni.Gi. e Pe.Ca., proprietari del sottostante appartamento a piano terra, avevano realizzato tre pensiline di materiale plastico con intelaiatura in ferro lamentando la lesione dell'estetica della facciata e la violazione del diritto di veduta in appiombo dai medesimi esercitato.

Chiedevano la rimozione del manufatto, facendo presente che, attraverso la pensilina era possibile accedere dal muro di cinta al loro appartamento.

Si costituivano i convenuti, chiedendo il rigetto della domanda.

Respinta la tutela interdittale, il Tribunale di Massa con sentenza dep. il 21 luglio 2001 rigettava la domanda.

Con sentenza dep. il 25 novembre 2004 la Corte di appello di Genova rigettava l'impugnazione principale proposta dagli attori.

Dopo avere precisato i limiti entro i quali le norme sulle distanze legali si applicano al condominio in considerazione dell'esigenza di temperare i diversi interessi dei proprietari che il giudice deve valutare, la Corte riteneva che, da un canto, le pensiline realizzate con materiale elegante e in armonia con le caratteristiche strutturali e le linee estetiche del fabbricato, svolgevano una funzione di obiettiva utilità per il condomino al piano terra e, d'altro lato, che il pericolo alla sicurezza del primo piano era da escludere, attesa la fragilità della lastra in policarbonato che sola avrebbe potuto fornire una base di appoggio per accedere all'appartamento degli attori mentre il materiale trasparente delle pensiline non impediva l'esercizio della veduta in appiombo.

2. Avverso tale decisione propongono ricorso per cassazione il Co. e la Sc. sulla base di due motivi illustrati da memoria.

Resistono con controricorso gli intimati.

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

1.1. Con il primo motivo i ricorrenti, lamentando violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto nonché omessa, insufficiente contraddittoria motivazione sul punto "sicurezza" dei ricorrenti, censurano la decisione gravata che, nella valutazione della gerarchia dei valori condominiali, aveva ritenuto secondario il problema della sicurezza evidenziato da essi ricorrenti rispetto alla funzione di protezione e riparo della porta finestra del piano terra, che era stato invece considerato primario mentre tale sarebbe stato il problema della sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e patrimoniale degli attori. Ugualmente assurdo doveva considerarsi il ragionamento della Corte laddove aveva ritenuto che nelle lastre in policarbonato doveva individuarsi il piano di appoggio per accedere all'appartamento degli attori quando in realtà la base di appoggio era la struttura metallica in acciaio infissa nel muro e su cui poggiava il policarbonato.

1.2. Con il secondo motivo i ricorrenti, lamentando violazione dell'articolo 907 cod. civ. ed errata interpretazione dell'articolo 1102 cod. civ. nonché irrazionale omessa e/o insufficiente e/o contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia, censurano la sentenza gravata che con motivazione innovativa e inaccettabile aveva ritenuto che nell'ambito condominiale le norme che regolano i rapporti di vicinato trovano applicazione solo in quanto compatibili. Erroneamente era stato ritenuto che il valore primario della protezione dagli agenti atmosferici dovesse sacrificare nell'ambito condominiale il diritto di veduta goduto dagli attori, i quali avevano diritto all'osservanza delle prescrizioni dettate dall'articolo 907 cod. civ. anche con riferimento a una pensilina che non deve impedire il diritto di veduta dei condòmini, secondo quanto statuito dalla Suprema Corte. Tenuto conto che la pensilina, nella parte in cui è costituita con materiale trasparente, è destinata a opacizzarsi rapidamente, non si comprendeva come la stessa potesse considerarsi non ostativa all'esercizio della veduta.

2. I motivi - che, per la stretta connessione, possono essere esaminati congiuntamente - sono infondati.

La sentenza impugnata è innanzitutto conforme alla consolidata giurisprudenza di legittimità, secondo cui le norme sulle distanze legali, rivolte fondamentalmente a regolare rapporti fra proprietà contigue e separate, sono applicabili anche nei rapporti tra i condòmini di un edificio condominiale quando siano compatibili con l'applicazione delle norme particolari relative alle cose comuni (articolo 1102 c.c.), cioè quando l'applicazione di queste ultime non sia in contrasto con le prime; nell'ipotesi di contrasto prevalgono le norme sulle cose comuni con la conseguente inapplicabilità di quelle relative alle distanze legali che nel condominio degli edifici e nei rapporti fra singolo condòmino e condominio sono in rapporto di subordinazione

rispetto alle prime (Cass. 6546/2010; 7044/2004; 8978/2003; 15394/2000; 9995/1998; 10704/1994).

Al riguardo occorre ricordare i principi che in modo particolare sono stati chiariti e precisati da Cass. 14 aprile 2004 n. 7044 (di recente integralmente ripresi e riportati da Cass. 6546/2010).

Secondo Cass. n. 7044/2004, in considerazione della peculiarità del condominio degli edifici, caratterizzato dalla coesistenza di una comunione forzosa e di proprietà esclusive, il godimento dei beni, degli impianti e dei servizi comuni è in funzione del diritto individuale sui singoli piani in cui è diviso il fabbricato: dovendo i rapporti fra condòmini ispirarsi a ragioni di solidarietà si richiede un costante equilibrio tra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione, dovendo verificarsi necessariamente alla stregua delle norme che disciplinano la comunione - che l'uso del bene comune da parte di ciascuno sia compatibile con i diritti degli altri (Cass. 8808/2003).

Trova perciò applicazione la disciplina, che regolando in modo particolare e specifico, il godimento e l'utilizzazione dei beni comuni, ha natura speciale rispetto alla normativa che, nell'ambito dei rapporti di vicinato, stabilisce le limitazioni legali fra proprietà confinanti, che sono imposte con carattere di reciprocità indipendentemente dalla verifica di un pregiudizio derivante dalla loro inosservanza.

Al riguardo occorre fare riferimento quindi all'articolo 1102 cod. civ. - applicabile, ai sensi dell'articolo 1139 cod. civ., al condominio - che, nello stabilire i poteri e i limiti di ciascun partecipante nell'uso dei beni comuni, fissa al tempo stesso le condizioni di liceità della condotta del comunista.

Con riferimento al condominio la norma consente, infatti, la più intensa utilizzazione dei beni comuni in funzione del godimento della proprietà esclusiva, purché il condòmino non alteri la destinazione del bene e non ne impedisca l'altrui pari uso.

In definitiva l'estensione del diritto di ciascun comunista trova il limite nella necessità di non sacrificare ma di consentire il potenziale pari uso della cosa da parte degli altri partecipanti (Cass. 10453/2001).

Pertanto, qualora - attraverso la valutazione delle esigenze e dei diritti degli altri partecipanti alla comunione - il giudice verifichi che l'uso della cosa comune sia avvenuto nell'esercizio dei poteri e nel rispetto dei limiti stabiliti dall'articolo 1102 cod. civ. a tutela degli altri comproprietari, deve ritenersi legittima l'opera seppure realizzata senza il rispetto delle norme dettate per regolare i rapporti fra proprietà contigue e che trovano applicazione nel condominio, sempreché la relativa osservanza sia compatibile con la struttura dell'edificio condominiale, in cui le singole proprietà coesistono in unico edificio.

Infatti la prevalenza della norma speciale, dettata in materia di condominio, determina l'inapplicabilità di quella generale, quando i diritti o le facoltà da questa previsti siano compressi o limitati per effetto dei poteri legittimamente esercitati dal partecipante alla comunione sulla base dell'articolo 1102 c.c.: in considerazione del rapporto

strumentale di cui si è detto fra l'uso del bene comune e la proprietà esclusiva, che caratterizza il condominio, non sembra ragionevole individuare a carico del diritto del singolo condomino - che si serva delle parti comuni in funzione del migliore e più razionale godimento del bene di proprietà individuale - limiti o condizioni estranei alla regolamentazione e al contenimento degli interessi dei partecipanti alla comunione secondo i parametri stabiliti dalla specifica disciplina al riguardo dettata dall'articolo 1102 cod. civ..

Nella specie, la sentenza ha compiuto, con motivazione immune da vizi logici, la verifica della compatibilità dell'uso più intenso della cosa comune con i limiti sanciti dall'articolo 1102 cod. civ.. Ed invero, i Giudici non hanno affatto considerato prevalente la funzione di protezione delle pensiline rispetto al problema della sicurezza posto dagli attori avendo escluso che i manufatti realizzati dai convenuti potessero essere utilizzati da malintenzionati per accedere all'appartamento degli attori: hanno ritenuto che soltanto la lastra in policarbonato in astratto fosse utilizzabile come base di appoggio ma che in concreto per la sua fragilità non potesse costituire un piano idoneo per accedere all'appartamento degli attori. D'altra parte, è stata anche esclusa la lesione del diritto di veduta, stante il materiale trasparente di cui erano costituite le pensiline, che le stesse fossero state mantenute in condizioni di pulizia dai predetti convenuti in adempimento degli obbli-

ghi loro imposti a garanzia di una civile convivenza e di un corretto svolgimento dei rapporti di vicinato.

Orbene, le doglianze sollevate dai ricorrenti si sostanziano nella censura degli apprezzamenti compiuti dalla sentenza impugnata in ordine agli accertamenti di fatto - che sono riservati al giudice di merito - circa l'idoneità dei manufatti a creare una condizione di insicurezza o a ledere il diritto di veduta. Al riguardo, va sottolineato che il vizio deducibile ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., n. 5 deve consistere in un errore intrinseco al ragionamento del giudice che deve essere verificato in base al solo esame del contenuto del provvedimento impugnato e non può risolversi nella denuncia della difformità della valutazione delle risultanze processuali compiuta dal giudice di merito rispetto a quella a cui, secondo il ricorrente, si sarebbe dovuti pervenire: in sostanza, ai sensi dell'articolo 360, n. 5 citato, la (dedotta) erroneità della decisione non può basarsi su una ricostruzione soggettiva del fatto che il ricorrente formulò procedendo a una diversa lettura del materiale probatorio, atteso che tale indagine rientra nell'ambito degli accertamenti riservati al giudice di merito ed è sottratta al controllo di legittimità della Cassazione che non può esaminare e valutare gli atti processuali ai quali non ha accesso, ad eccezione che per gli errores in procedendo (solo in tal caso la Corte è anche giudice del fatto).

Il ricorso va rigettato.

Le spese della presente fase vanno poste in solido a carico dei ricorrenti, risultati soccombenti. (*Omissis*)

## L'APPLICAZIONE AL CONDOMINIO DELLE NORME SULLE DISTANZE LEGALI

di **Maurizio de Tilla**

Con la decisione in rassegna la Corte di cassazione ha ribadito il principio in base al quale le norme sulle distanze legali, rivolte fondamentalmente a regolare rapporti fra proprietà contigue e separate, sono applicabili anche nei rapporti tra i condòmini di un edificio condominiale quando siano compatibili con l'applicazione delle norme particolari relative alle cose comuni (articolo 1102 c.c.), cioè quando l'applicazione di queste ultime non sia in contrasto con le prime; nell'ipotesi di contrasto prevalgono le norme sulle cose comuni con la conseguente inapplicabilità di quelle relative alle distanze legali che nel condominio degli edifici e nei rapporti fra singolo condomino e condominio sono in rapporto di subordinazione rispetto alle prime (Cass. 18 marzo 2010 n. 6546; Trib. Tivoli 13 febbraio 2008; Trib. Bari 1 ottobre 2007 n. 2219; Cass. 14 aprile 2004 n. 7044; Cass. 5 giugno 2003 n. 8978; Cass. 1 dicembre 2000 n. 15394; Cass. 9 ottobre 1998 n. 9995).

Al riguardo occorre ricordare i principi che in modo particolare sono stati chiariti e precisati da Cass. 14 aprile 2004 n. 7044 (di recente integralmente ripresi e riportati da Cass. 6546/2010).

Secondo Cass. 7044/2004, in considerazione della peculiarità del condominio degli edifici, caratterizzato dalla coesistenza di una comunione forzata e di proprietà esclusive, il godimento dei beni, degli impianti e dei servizi comuni è in funzione del diritto individuale sui singoli piani in cui è diviso il fabbricato: dovendo i rapporti fra condòmini ispirarsi a ragioni di solidarietà si richiede un costante equilibrio tra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione, dovendo verificarsi necessariamente - alla stregua delle norme che disciplinano la comunione - che l'uso del bene comune da parte di ciascuno sia compatibile con i diritti degli altri (Cass. 30 maggio 2003 n. 8808).

Trova perciò applicazione la disciplina che, regolando in modo particolare e specifico il godimento e l'utilizzazione dei beni comuni, ha natura speciale rispetto alla normativa che, nell'ambito dei rapporti di vicinato, stabilisce le limitazioni legali fra proprietà confinanti, che sono imposte con carattere di reciprocità indipendentemente dalla verifica di un pregiudizio derivante dalla loro inosservanza.

Al riguardo occorre fare riferimento quindi all'articolo 1102 c.c. - applicabile, ai sensi dell'articolo 1139 c.c., al

condominio - che, nello stabilire i poteri e i limiti di ciascun partecipante nell'uso dei beni comuni, fissa al tempo stesso le condizioni di liceità della condotta del comunista.

Con riferimento al condominio la norma consente, infatti, la più intensa utilizzazione dei beni comuni in funzione del godimento della proprietà esclusiva, purché il condomino non alteri la destinazione del bene e non ne impedisca l'altrui pari uso.

In definitiva l'estensione del diritto di ciascun comunista trova il limite nella necessità di non sacrificare ma di consentire il potenziale pari uso della cosa da parte degli altri partecipanti (Cass. 1 agosto 2001 n. 10453).

Pertanto, qualora - attraverso la valutazione delle esigenze e dei diritti degli altri partecipanti alla comunione - il giudice verifichi che l'uso della cosa comune sia avvenuto nell'esercizio dei poteri e nel rispetto dei limiti stabiliti dall'articolo 1102 c.c. a tutela degli altri comproprietari, deve ritenersi legittima l'opera seppure realizzata senza il rispetto delle norme dettate per regolare i rapporti fra proprietà contigue e che trovano applicazione nel condominio, sempreché la relativa osservanza sia compatibile con la struttura dell'edificio condominiale, in cui le singole proprietà coesistono in unico edificio.

Infatti la prevalenza della norma speciale, dettata in materia di condominio, determina l'inapplicabilità di quella generale, quando i diritti o le facoltà da questa previsti siano compressi o limitati per effetto dei poteri legittimamente esercitati dal partecipante alla comunione sulla base dell'articolo 1102 c.c.: in considerazione del rapporto strumentale fra l'uso del bene comune e la proprietà esclusiva, che caratterizza il condominio, non sembra ragionevole individuare a carico del diritto del singolo condomino - che si serva delle parti comuni in funzione del migliore e più razionale godimento del bene di proprietà individuale - limiti o condizioni estranei alla regolamentazione e al contenimento degli interessi dei partecipanti alla comunione secondo i parametri stabiliti dalla specifica disciplina al riguardo dettata dall'articolo 1102 c.c.

La decisione ricalca il più recente orientamento della giurisprudenza.

Con altra statuizione il giudice di legittimità ha ricordato che il principio secondo cui in materia di condominio trovano applicazione le norme sulle distanze legali (nella specie con riferimento al diritto di veduta) non ha carattere assoluto, non derogando l'art. 1102 c.c. al disposto dell'art. 907 c.c., giacché, dovendosi tenere conto in concreto della struttura dell'edificio, delle caratteristiche dello stato dei luoghi e del particolare contenuto dei diritti e delle facoltà spettanti ai singoli condòmini, il giudice di merito deve verificare, nel singolo caso, se esse siano o meno compatibili con i diritti dei condòmini. (Nella specie, gli attori avevano chiesto la rimozione di una tenda installata dalla convenuta nel balcone di sua proprietà, lamentando la lesione del diritto di veduta laterale dai medesimi



esercitato dal balcone di loro proprietà ubicato a fianco di quello della convenuta; la Corte Suprema - con sentenza 11 novembre 2005 n. 22838 - ha confermato la sentenza impugnata che, nel rigettare la domanda, aveva ritenuto l'inapplicabilità delle norme sulle distanze in materia di vedute sul rilievo che i due balconi si trovavano a distanza inferiore a quella prescritta dall'art. 907 c.c. Conformi Cass. 18 marzo 2010 n. 6546; Cass. 30 marzo 2000 n. 3891; Cass. 23 gennaio 1995 n. 724).

Sul presupposto che, rispetto alle singole unità immobiliari di proprietà individuale nell'ambito di un unico edificio condominiale, le norme che regolano i rapporti di vicinato, tra le quali è compresa quella dell'art. 889 c.c., trovano applicazione solo in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la particolare natura dei diritti e delle facoltà dei condòmini, si è affermato che, qualora esse vengano invocate in un giudizio tra condòmini, il giudice del merito deve accertare se la rigorosa osservanza di dette norme sia o non nel singolo caso irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il contemporaneo dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi della convivenza che è propria dei rapporti condominiali (Cass. 25 luglio 2006 n. 16958; Cass. 19 gennaio 1985 n. 139; per Cass. 8 novembre 2001 n. 13852, con riferimento ai tubi dell'impianto di riscaldamento di edifici condominiali, l'applicabilità dell'art. 889 c.c. è derogabile solo per incompatibilità dell'osservanza della distanza indicata con la struttura stessa di tali edifici).

Si è inoltre ritenuto che le disposizioni sulle distanze dettate dall'art. 989 c.c. non possono trovare applicazione - risultando incompatibili con la disciplina condominiale - nel caso di installazione di tubi nei solai che separano i piani di un edificio condominiale, le quali si configurano come uso della cosa comune, regolato dalle norme dell'art. 1102 c.c., e sono perciò consentite ove non pregiudichino l'uguale godimento altrui della cosa comune e non concretino una particolare situazione di danno o di pericolo. (Cass. 6 giugno 1981 n. 3659).

Si è altresì affermato che il principio secondo cui l'utilizzazione di parti comuni e anche di muri divisorii dell'edificio condominiale per la realizzazione di impianti al servizio esclusivo dell'appartamento del singolo condòmino esige il rispetto sia dell'art. 1102 c.c. sia delle norme del codice civile sulle distanze legali, per evitare la violazione dei diritti degli altri condòmini sugli immobili di loro esclusiva proprietà, non è applicabile nell'ipotesi di installazione degli impianti che sono indispensabili per una effettiva abitabilità dell'appartamento secondo la evoluzione delle esigenze generali dei cittadini e le moderne concezioni in tema di igiene (Cass. 15 luglio 1995 n. 7752; in *questa Rivista* 1995, 800, Cass. 18 giugno 1991 n. 6885, *Riv. giur. edil.* 1991, I, 874; Cass. 5 dicembre 1990 n. 11695, in *questa Rivista* 1991, 287; Cass. 19 gennaio 1985 n. 139; Cass. 11 maggio 1981 n. 3105, per la quale vanno comunque

sempre rispettate sia la destinazione del bene comune, sia il diritto di pari utilizzazione, anche potenziale, degli altri condòmini e non vanno pregiudicati la stabilità, la sicurezza ed il decoro architettonico dell'edificio).

Nello specifico si è stabilito che il condòmino che abbia trasformato il proprio balcone in veranda, elevandola sino alla soglia del balcone sovrastante, non è soggetto, rispetto a questa, all'osservanza delle distanze prescritte dall'art. 907 c.c. nel caso in cui la veranda insista esattamente nell'area del balcone, senza debordare dal suo perimetro, in modo da non limitare la veduta in avanti e a piombo del proprietario del balcone sovrastante, giacché l'art. 907 citato non attribuisce a quest'ultimo la possibilità di esercitare dalla soletta o dal parapetto del suo balcone una inspectio o prospectio obliqua verso il basso e contemporaneamente verso l'interno della sovrastante proprietà (Cass. 2 ottobre 2000 n. 13012; Cass. 1 ottobre 1997 n. 9562, *Rass. loc.* 1998, 551; Cass. 16 marzo 1993 n. 3109).

La giurisprudenza ha esaminato innumerevoli fattispecie nelle quali si è applicata la normativa sulle distanze legali. Si è, infatti, stabilito che la costruzione di un porticato in appoggio sul muro comune dell'edificio, quand'anche non alteri la normale destinazione d'uso della quale possono beneficiare tutti i condòmini e non pregiudichi la stabilità o il decoro architettonico, deve comunque rispettare le distanze minime di tre metri al fine di garantire il diritto di veduta del proprietario finitimo, come previsto dall'art. 907 c.c., e nel caso di mancanza di detti presupposti la costruzione deve arretrare fino a garantire la detta distanza, in linea verticale, dalla soglia della sovrastante veduta e, in linea orizzontale, con riferimento al punto di costruzione in altezza (Trib. Lucca 15 gennaio 2005, *Giur. merito* 2005, 10, 2128).

Ancora, il condòmino che abbia realizzato sulla veranda di sua proprietà e sul confine con la proprietà di altro condòmino un manufatto idoneo a limitare il diritto di veduta di quest'ultimo è obbligato a ridurre lo stesso alla distanza legale (Trib. Taranto 19 gennaio 1995, *Giur.* 1995, 1123).

Nello stesso senso si è affermato che l'inserimento di elementi nuovi nel muro comune esige non solo il rispetto delle regole dettate dall'art. 1102 c.c., che vietano di alterare la destinazione della cosa comune impedendo agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, ma anche l'osservanza delle norme sulle distanze legali dirette ad evitare la violazione del diritto degli altri comproprietari sulla porzione immobiliare di loro esclusiva proprietà; va pertanto considerato illegittimo l'inserimento di un tubo di scarico nel muro comune che si estenda oltre la linea mediana del medesimo (Cass. 1 aprile 2003 n. 4900, *Giust. civ.* 2004, I, 2120).

Incertezze giurisprudenziali sono riscontrabili con riferimento alla installazione di canne fumarie.

Si è, in proposito, affermato che qualora il proprietario esclusivo del terrazzo a piano attico di edificio condominiale agisca, in via possessoria, per denunciare che altro

condomino, collocando una canna fumaria in aderenza al muro perimetrale e prolungandola oltre la ringhiera di detto terrazzo, ha arrecato pregiudizio al suo godimento di veduta, l'indagine sulla legittimità del fatto denunciato, nei limiti in cui sia consentita nel giudizio possessorio, va condotta con riferimento all'art. 907 c.c. (distanza delle costruzioni dalle vedute), non all'art. 1102 c.c. (uso della cosa comune), tenuto conto che la suddetta domanda è rivolta a tutelare il possesso del singolo appartamento, non il comproprietà di un bene condominiale (Cass. 27 giugno 1985 n. 3859).

Nello specifico si è ritenuto che non è consentito al condomino installare sul muro predetto - pur con l'osservanza delle distanze legali - canne fumarie che, per la loro dimensione o per la loro ubicazione, riducono in modo apprezzabile la visuale di cui altri condòmini usufruiscono dalle vedute situate nello stesso muro perché, diversamente, l'installazione costituirebbe innovazione eccedente i limiti segnati dall'art. 1102 c.c. in relazione sia alla struttura del muro sia alla volontà dei condòmini ed all'uso della cosa comune in concreto fatto da costoro (Cass. 1 dicembre 2000 n. 15394, cit.; Cass. 8 aprile 1277, *Riv. giur. edil.* 1978, I, 205).

È stata, poi, negata l'applicabilità dell'art. 889 c.c. in ordine all'installazione di una canna fumaria lungo il muro perimetrale dell'edificio condominiale al fine della realizzazione di un impianto di riscaldamento, in base al principio secondo il quale negli edifici condominiali le norme sulle distanze legali - che non possono trovare applicazione nei rapporti fra proprietà singole e beni comuni (a tutti i condòmini o ad alcuni soltanto di essi) - non sono applicabili neppure nei rapporti fra proprietà singole allorché il rispetto di esse non sia compatibile con la concreta struttura dell'edificio e il condomino utilizzi una parte comune di questo a favore della sua unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1102 c.c., per realizzare impianti indispensabili per un'effettiva abitabilità del suo appartamento secondo le esigenze generali dei cittadini e le moderne concezioni in tema di igiene, precisandosi peraltro che vanno sempre rispettate sia la destinazione del bene comune sia il diritto di pari utilizzazione (anche potenziale) degli altri condòmini e non vanno pregiudicati la stabilità, la sicurezza e il decoro architettonico dell'edificio (Cass. 11 maggio 1981 n. 3105).

In dottrina si segnalano i seguenti scritti: DE TILLA M., *Rispetto delle distanze legali ed installazione di impianti indispensabili nel condominio* (nota a Cass. 15 luglio 1995 n. 7752), in *questa Rivista* 1995, 802; DE TILLA M., *Sull'installazione della canna fumaria e l'autorizzazione assembleare* (nota a Cass. 28 agosto 1993 n. 9130), in *questa Rivista* 1994, I, 717; DOGLIOTTI-FIGONE, *Il condominio*, Utet, Torino 2001; REZZONICO S., *Le distanze in edilizia*, Milano 1998; SALIS L., *Limiti all'osservanza delle distanze legali nel condominio degli edifici* (nota a App. Napoli 30 gennaio 1973, n. 178), in *Dir. e giur.*, III,

1974, 115-119; TERZAGO G., *Il condominio*, Milano 2006; TRIOLA R., *Condominio e distanze legali* (nota a Cass. 23 gennaio 1995 n. 724), in *Giust. civ.* 1995, I, 665; VISCO A. e TERZAGO G., *Il condominio nella prassi giudiziaria e nella revisione critica*, Giuffrè, Milano 1971, 1200.

## CORTE DI CASSAZIONE PENALE SEZ. II, 13 OTTOBRE 2011, N. 36897 (UD. 5 LUGLIO 2011)

PRES. PAGANO - EST. CERVADORO - P.M. VOLPE (DIFF.) - RIC. ARENA

**Circostanze del reato | Aggravanti | Abuso di autorità o di particolari relazioni | Mobili contenuti in un immobile locato. | Appropriazione | Circostanza | Sussistenza.**

☞ Sussiste la circostanza aggravante di cui all'art. 61, n. 11, c.p., qualora il conduttore di un immobile si appropri degli oggetti e suppellettili, costituenti corredo e mobilio, in quanto oggetto del negozio giuridico relativo alla concessione dell'uso dei beni presenti nell'immobile locato è l'obbligo di conservazione, e quindi di restituzione dei medesimi alla scadenza del contratto. (c.p., art. 61; c.p., art. 646) (1)

(1) Per soli riferimenti, cfr. Cass. pen., sez. II, 10 febbraio 2006, n. 5257, in *Riv. pen.* 2007, 92, e Cass. pen., sez. II, 30 gennaio 2004, n. 3924, *ivi* 2005, 78.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza del 22 febbraio 2010, il Tribunale di Marsala dichiarò Arena Giorgio e Arena Giovanni responsabili dei reati di cui agli artt. 110 e 648 c.p. e art. 61, n. 11, c.p., per essersi appropriati di oggetti e suppellettili appartenenti alla famiglia Avila, costituenti corredo e mobilio della villa di proprietà della stessa sita in Marsala (*omissis*), beni di cui avevano la disponibilità in quanto conduttori, e li condannò alla pena di mesi otto di reclusione ed euro 400,00 di multa, ciascuno.

Avverso tale pronuncia proposero gravame gli imputati, e la Corte d'Appello di Palermo, con sentenza del 18 gennaio 2010, confermava la decisione di primo grado.

Ricorre per cassazione il difensore degli imputati, deducendo: 1) la violazione dell'art. 606, lett. b), c.p.p., per errata applicazione della legge penale, in relazione all'art. 61, n. 11, c.p., in quanto l'ambito di operatività della prestazione d'opera deve essere necessariamente limitato a quelle situazioni che si risolvono in una prestazione di servizio e non, come nella fattispecie, nella mera locazione di un bene. Il rapporto di fiducia avrebbe dovuto sussistere tra i conduttori ed il proprietario - locatore, che non è il denunciante Avila Vincenzo, bensì Avila Rosaria, la quale, pur essendo proprietaria dell'immobile, non ha redatto e sottoscritto alcun contratto, nè ha sporto alcuna querela; 2) la violazione dell'art. 606, lett. e), c.p.p., mancanza e manifesta illogicità della motivazione, in relazione a tutte le doglianze sollevate nell'atto d'appello, e in particolare

alla mancata proposizione di querela da parte del soggetto legittimato, all'inattendibilità del denunciante, e al diniego opposto alla concessione delle circostanze generiche.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso è manifestamente infondato.

Afferma il ricorrente che i giudici di merito hanno erroneamente applicato la circostanza aggravante di cui all'art. 61, n. 11, c.p., in quanto l'ambito di operatività della prestazione d'opera, pur intesa in ambito più ampio di quello civilistico, deve essere necessariamente limitato a quelle situazioni che si risolvono in una prestazione di servizio e non, come nella fattispecie, nella locazione di un bene.

Rammenta, a riguardo, il Collegio che, secondo il costante orientamento giurisprudenziale di questa Suprema Corte, agli effetti dell'aggravante di cui all'art. 61, n. 11, c.p., nel reato di appropriazione indebita, la relazione di prestazione d'opera corrisponde ad un concetto ben più ampio di quello di locazione d'opera a norma della legge civile, e comprende quindi ogni specie di attività, materiale o intellettuale, e qualsiasi rapporto, anche di mero fatto, da cui sia comunque derivato, in capo all'agente, il possesso della cosa e che ne abbia consentito una più facile appropriazione, in virtù della particolare fiducia in lui riposta (v. da ultimo, Cass. Sez. II, sent. n. 5257/2005 Rv. 233572; Sez. II sent. n. 3924/2004, Rv. 227503). Tanto premesso, rileva il Collegio, che nel caso di specie è ben ravvisabile l'esistenza di un obbligo di "facere" implicante un rapporto di fiducia, in quanto oggetto del negozio giuridico relativo alla concessione dell'uso dei beni, contenuti nell'immobile locato, è proprio l'obbligo di conservazione e quindi di restituzione dei medesimi alla scadenza del contratto; non vi è dubbio, poi, così come osservato dalla stessa Corte di Appello, che l'appropriazione indebita sia stata la conseguenza della rottura del patto di fiducia, in virtù del quale Avila Vincenzo aveva consegnato ai ricorrenti l'immobile locato, con tutti i mobili e suppellettili in esso contenuti, e che lo stesso rapporto locativo abbia reso possibile ed agevolato la commissione del reato in questione.

La giurisprudenza, citata dai ricorrenti, è poi del tutto inconferente, e non si applica nella fattispecie, ben diversa da quella oggetto di esame nella sentenza citata (Cass. sez. II, sent. n. 6947/2010); a riguardo, è sufficiente, rilevare che questa Corte ha ritenuto non configurabile l'aggravante di cui all'art. 61, n. 11, c.p., nell'ipotesi di appropriazione indebita di un bene detenuto in locazione finanziaria, in considerazione della peculiarità del contratto medesimo, non essendo - in tale diversa ipotesi - ravvisabile l'esistenza di un obbligo di "facere", implicante un rapporto di fiducia che agevoli la commissione del reato.

A ciò aggiungasi che è del tutto irrilevante, anche ai fini dell'identificazione del soggetto passivo del reato (e quindi del titolare del diritto di querela), che uno dei protagonisti del rapporto fiduciario, attraverso la rottura del quale si è consumata l'appropriazione, sia Avila Vincenzo e che lo stesso non sia il proprietario dell'immobile locato e dei mobili nello stesso contenuti. E' pacifico, infatti, che il contratto di locazione sia stato stipulato dai fratelli Arena con Avila Giovanni, e che lo stesso, persona diversa dal proprietario dell'immobile, ha eseguito, in modo legittimo, autonomo e indipendente, la consegna dei mobili e delle suppellettili in esso contenuto. Appare, quindi, evidente che l'abuso del rapporto fiduciario si è verificato precisamente in danno di Avila Giovanni, e che proprio a lui andava quindi restituita la mobilia, all'esito della scadenza o risoluzione del contratto di locazione dell'immobile.

La legittimazione attiva a proporre querela, in tema di appropriazione indebita, non presuppone, infatti, l'accertamento della "dominica potestas" sulle cose locate di cui si denuncia l'altrui impossessamento, essendo sufficiente a tal fine un mero diritto di godimento delle cose mobili consegnate (cfr. Cass. Sez. II, sent. n. 26805/2009 Rv. 244713; Sez. II, sent. n. 27595/2007 Rv. 238896).

2. Il secondo motivo è generico e consiste in una mera reiterazione dei motivi dell'atto d'appello, ai quali - contrariamente a quanto sostenuto in ricorso - la Corte ha risposto con motivazione congrua ed esente da vizi logici, evidenziando, in particolare, le ragioni per le quali Avila Vincenzo era parte offesa del reato, legittimata a proporre querela, nonchè i motivi che facevano ritenere le dichiarazioni accusatorie del medesimo, intrinsecamente attendibili. Per quanto riguarda, infine, le attenuanti generiche, va osservato che la concessione delle attenuanti generiche risponde a una facoltà discrezionale, il cui esercizio, positivo o negativo che sia, deve essere motivato nei soli limiti atti a far emergere in misura sufficiente il pensiero dello stesso giudice circa l'adeguamento della pena concreta alla gravità effettiva del reato ed alla personalità del reo. La Corte ha motivato il diniego delle attenuanti, in relazione ai plurimi e gravi precedenti da cui gli stessi sono gravati; trattasi di considerazioni ampiamente giustificative del diniego, che le censure del ricorrente non valgono minimamente a scalfire.

Alla luce delle considerazioni svolte, il ricorso va dichiarato inammissibile, e gli imputati che lo hanno proposto devono essere condannati al pagamento delle spese del procedimento, nonchè - ravvisandosi profili di colpa nella determinazione della causa di inammissibilità - al pagamento a favore della Cassa delle ammende della somma di mille Euro ciascuno, così equitativamente fissata in ragione dei motivi dedotti. (*Omissis*)

**CORTE DI CASSAZIONE CIVILE  
SEZ. II, 27 MAGGIO 2011, N. 11812 (\*)**

PRES. TRIOLA – EST. SAN GIORGIO – P.M. PATRONE (CONF.) – RIC. MERLINO ED ALTRO (AVV. COSSU) C. BASSO (AVV.TI NUZZO E VITUCCI)

**Parti comuni dell'edificio | Titolo contrario | Configurabilità | Primo atto di trasferimento di unità immobiliare | Rilevanza | Criteri.**

**Trascrizione | Atti soggetti | Atti relativi a beni immobili | Difetto di trascrizione | Rilevabilità d'ufficio | Esclusione | Eccezione della parte interessata | Necessità.**

✍ Al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del

condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto. Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni (nella specie, portico e cortile) risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni. (c.c., art. 1117)

✍ Il difetto di trascrizione di un atto non è rilevabile d'ufficio, ma deve essere eccepito dalla parte interessata a farlo valere in proprio favore. (c.c., art. 2643; c.c., art. 2697; c.p.c., art. 112)

(\*) Questa sentenza è stata pubblicata per esteso in *questa Rivista* 2011, 806. Si riporta ulteriormente la sola massima con relativa nota di DE TILLA MAURIZIO.



**PRESUNZIONE DI COMUNIONE  
E TITOLO CONTRARIO**

di Maurizio de Tilla

Con la decisione in rassegna la Cassazione ha rilevato che la Corte territoriale ha fatto corretta applicazione del principio di diritto secondo il quale, al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'articolo 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di una unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto. Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni risulti riservata ad un solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni.

La decisione rientra nella interpretazione consolidata della giurisprudenza (Cass. 11844/1997. Cfr. Cass. 3257/2004). Sull'applicazione dell'art. 1117 c.c. si è più volte rilevato che tale norma contiene un'elencazione non tassativa delle parti comuni dell'edificio (Cass. 5633/2002; Cass. 7889/2000; Cass. 11775/1992; Trib. Termini Imprese 13 febbraio 2007, n. 16, *Il merito*, 2007, 3).

La norma citata contiene una presunzione di comunione delle parti che servono all'uso e al godimento di tutti i condòmini. Si tratta di una presunzione semplice, *juris tantum* (art. 2729 c.c.), in quanto superabile se il contrario risulta dal titolo (Cass. 1498/1998, *Giust. civ.* 1999, 570; Cass. 714/1998, *Foro it.* 1999, 217).

Con una ulteriore specificazione la giurisprudenza ha affermato che affinché possa ravvisarsi il diritto di condominio su un determinato bene, un impianto o un servizio comune, è necessario che sussista una relazione di

accessorietà tra questi e l'edificio in comunione e un collegamento funzionale tra i primi e le unità immobiliari di proprietà singola. In mancanza di una specifica previsione contraria del titolo costitutivo, la destinazione all'uso e al godimento comune di taluni servizi, beni o parti dell'edificio comune, risultante da dati obiettivi, e cioè dall'attitudine funzionale del bene al servizio dell'edificio, considerato nella sua unità, e al godimento collettivo, ne fa presumere la condominalità a prescindere dal fatto che il bene sia o possa essere utilizzato da tutti i condòmini o solo da taluni di essi (condominio parziale). Sicché, quando il bene, per le sue obiettive caratteristiche funzionali e strutturali, serve al godimento delle parti singole dell'edificio comune, opera la presunzione di contitolarità necessaria di tutti i condòmini cui il bene serve, laddove la presunzione di cui all'art. 1117 c.c. non sia vinta da un titolo contrario, la cui esistenza deve essere dedotta e dimostrata dal condòmino che vanta la proprietà esclusiva sul bene, potendosi a tal fine, utilizzare il titolo, salvo che i tratti di acquisto a titolo originario, solo ove da esso si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione (Cass. 9093/2007; Cass. 1195/2010. Cfr. Cass. 27145/2007).

La presunzione legale di comunione di talune parti, stabilita dall'art. 1117 c.c., senz'altro applicabile quando si tratti di parti dello stesso edificio, può ritenersi applicabile in via analogica anche quando si tratti non di parti comuni di uno stesso edificio, bensì di parti comuni di edifici limitrofi ed autonomi, purché si tratti di beni oggettivamente e stabilmente destinati all'uso od al godimento degli stessi, come nel caso di cortile esistente tra più edifici appartenenti a proprietari diversi, ove lo stesso sia strutturalmente destinato a dare aria, luce ed accesso a tutti i fabbricati che lo circondano (Cass. 14559/2004, *Immobili e dir.* 2005, 1, 101; Cass. 9982/1996; Cass. 7630/1991; Cass. 8962/1990).

La presunzione si applica anche in rapporto ad edifici che non confinano direttamente con il cortile, ma sono



separati dalle stesse da una striscia di terreno (Cass. 9982/1996).

Di converso si è stabilito che lo scioglimento del condominio di un edificio o di un gruppo di edifici, appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi, in tanto può dare luogo alla costituzione di condomini separati in quanto l'immobile o gli immobili oggetto del condominio originario possano dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, quand'anche restino in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c. Il tenore della norma, riferito all'espressione edifici autonomi, esclude di per sé che il risultato della separazione si concreti in una autonomia meramente amministrativa, giacché, più che ad un concetto di gestione, il termine edificio va riferito ad una costruzione, la quale, per dare luogo alla costituzione di più condomini, dev'essere suscettibile di divisione in parti distinte aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo. La sola estensione che può consentirsi a tale interpretazione è quella prevista dall'art. 62 disp. att. c.c., il quale fa riferimento all'art. 1117 c.c. (parti comuni dell'edificio in quanto destinate in modo permanente al servizio generale e alla conservazione dell'immobile, riguardato sia nel suo complesso unitario che netta separazione di edifici autonomi). (Cass. 24380/2010).

Non è affatto rilevante che la clausola in base alla quale il primo acquirente sia stato escluso dalla proprietà del lastrico solare non sia stata richiamata espressamente nei successivi atti di vendita delle altre unità immobiliari, bastando l'avvenuta trascrizione di quell'atto di compravendita e la sua consequenziale opponibilità a tutti gli acquirenti successivi, così come è irrilevante che un successivo atto di costituzione del condominio (nella specie approvato cinque anni dopo il primo atto di vendita) non abbia riprodotto la clausola di esclusione di costui dall'obbligo di contribuire alle spese di manutenzione del lastrico solare, essendo indispensabile, a tale fine, una esplicita revoca della clausola stessa approvata a unanimità e, quindi, con espressa accettazione di quel condomino (Cass. 22 agosto 2002 n. 12340, *Guida al diritto* 2002, *Dossier* 9, 16).

Costituisce valutazione in fatto, sottratta al giudizio di legittimità ove adeguatamente motivata, l'accertamento da parte del giudice di merito relativo al fatto che un determinato bene, per la sua struttura e conformazione e per la funzione cui è destinato, rientri tra quelli condominiali oppure sia di proprietà esclusiva di uno dei condòmini, ovvero se si tratti di bene comune solo ad alcuni condòmini o, infine, se sia comune al condominio e solo ad alcuni dei singoli proprietari esclusivi, non potendosi escludere a priori la ricorrenza di una eventualità siffatta (Cass. 16 febbraio 2004 n. 2943).

Si è stabilito che la proprietà comune delle cose, impianti e servizi necessari per l'esistenza o per l'uso

dei piani o delle porzioni di piano nasce "ex lege" come conseguenza immediata del frazionamento della proprietà dell'edificio, in virtù dei negozi giuridici di trasformazione della situazione di dominio esclusivo in molteplici e distinte proprietà solitarie, secondo il principio *accessorium sequitur principale*, senza, pertanto, la necessità di alcun atto formale che preveda espressamente anche tale trasferimento "pro quota", potendo essere impedita soltanto da un titolo contrario che, in modo chiaro ed univoco, regoli diversamente tale effetto costitutivo-traslativo, per cui è infondata la tesi secondo la quale il lastrico solare, in mancanza di espressa cessione nell'atto di vendita della singola unità immobiliare, rimane in proprietà esclusiva dell'unico originario proprietario dell'edificio (Cass. 16 luglio 2004 n. 13279, in *Giust. civ.* 2005, 12, I, 3080, con osserv. di Izzo).

Si è precisato che la presunzione di proprietà comune di ciascuna delle parti indicate nell'art. 1117 c.c. non può essere vinta se non da elementi di significato certo e univoco, idonei a fare ritenere che la parte in contestazione sia stata considerata, dalla comune volontà dei contraenti, oggetto della proprietà esclusiva di uno di essi (Cass. 10290/1999; Cass. 11268/1998, in *Riv. giur. edil.* 1999, 710).

L'opponibilità dell'eventuale titolo contrario alla presunzione di comproprietà e di uso comune richiede che la clausola sia riportata in tutti gli atti di acquisto dei singoli appartamenti, non essendo possibile opporre ad un contraente clausole inserite in altro contratto stipulato con precedente acquirente trattandosi di *res inter alios acta* (Trib. Pescara 3 luglio 2003, in *PQM*, 2004, 74, con nota di Salciarini).

La presunzione non può essere vinta ove il contrario risulti da un atto di compravendita successivo alla costituzione del condominio (App. Roma 18 gennaio 1972, in *TR*, 1973, 69). Può, invece, essere vinta dalla riserva di proprietà del costruttore-venditore (Cass. 3867/1986, in *Foro it.* 1986, 2451).

Nello specifico la Corte Suprema (v. Cass. 9093/2007; Cass. 3409/2000) ha cassato la sentenza che aveva escluso la presunzione di cui all'art. 1117 c.c. invocata dal condominio in ordine al "locale caldaia" per il solo fatto che il medesimo era risultato titolare di una servitù di passaggio gravante sul giardino della convenuta attraverso il quale si accedeva al predetto locale; la S.C. ha rilevato che i giudici non avevano compiuto alcuna indagine in ordine alla ubicazione del bene, alla funzione e alla destinazione della caldaia né, infine, avevano accertato l'esistenza di un titolo idoneo a superare la presunzione di cui al citato art. 1117 c.c..

Secondo un orientamento prevalente la condominialità può essere esclusa non già con qualsiasi mezzo di prova (come sarebbe nell'ipotesi di presunzione) ma solo in forza di un titolo specifico, inevitabilmente in forma scritta, riguardando beni immobili. È corretto, di conseguenza, il

criterio di giudizio adottato dal giudice del merito che, trascurando possibili elementi desumibili da meri comportamenti degli originari unici proprietari, concentri la indagine sulla esistenza o meno di un titolo che riservasse la proprietà del lastrico solare ai danti causa nell'atto costitutivo del condominio (Cass. 6005/2008).

In contrasto con questo orientamento parte della giurisprudenza sostiene che la destinazione particolare di una parte dell'edificio all'uso e al godimento esclusivo di alcuni condòmini vince la presunzione legale di condominio alla stessa stregua di un titolo contrario (Cass. 9084/1991; Cass. 8233/1990; Cass. 11391/2002) con particolare riferimento a una tubazione di scarico (Cass. 2976/1999).

Il condòmino che pretenda l'appartenenza esclusiva di un bene compreso tra quelli elencati espressamente o per relationem dall'art. 1117 c.c. ha l'onere di fornire la prova della sua asserita proprietà esclusiva derivante da titolo contrario; in difetto di tale prova, infatti, deve essere affermata l'appartenenza dei suddetti beni indistintamente a tutti i condòmini (nella specie, Cass. 4953/2001 ha confermato la sentenza impugnata secondo la quale, in difetto di titolo contrario, deve considerarsi appartenente in comune a tutti i condòmini il vano interrato destinato all'accesso ai garages, compresa quella parte la quale serve soltanto per l'accesso all'ultimo garage che solitamente viene utilizzata in modo particolare soltanto dal proprietario di questo e non anche dagli altri condòmini; Cass. 4953/2001; Cass. 11268/1998, in *Riv. giur. edil.* 1999, 710; Pret. Catania 16 novembre 1998, in *questa Rivista* 1998, 890).

La presunzione di condominalità del bene può essere vinta anche dal regolamento di condominio (Cass. 2984/1980).

Si è discostata da questo orientamento altra giurisprudenza (Cass. 17928/2007; Cass. 20249/2009; Cass. 5633/2002), che ha affermato che chi voglia vincere tale presunzione ha l'onere di fornire la prova della proprietà esclusiva, non potendo essere determinanti, a questo proposito, né le risultanze dell'eventuale regolamento di condominio, né l'eventuale inclusione del bene nelle tabelle millesimali, come proprietà esclusiva del singolo condòmino.


Si è inoltre affermato che le planimetrie del regolamento contrattuale, che indicano le cose comuni, hanno valore meramente sussidiario, dovendosi dare peso prevalentemente all'elencazione delle cose comuni contenuta nel testo del regolamento stesso (Trib. Roma 4 ottobre 1968). La decisione va temperata con il principio generale in tema di criteri per l'individuazione dell'oggetto del contratto in base al quale la pianta planimetrica può anche costituire parte integrante del titolo di proprietà, se espressamente richiamata nel contratto o ad esso allegata (Cass. 3434/1995, *Riv. giur. edil.* 1996, 674). Ai fini del "titolo contrario" non sono utilizzabili i dati catastali, utili solo come concorrenti elementi indiziari di valutazione a fornire la prova richiesta (Cass. 8152/2001; Trib. Torino 5 luglio 1983, *Riv. giur. edil.* 1984, I, 509). Né è sufficiente il frazionamento-accatastamento e la relativa trascrizione eseguiti a domanda del venditore-costruttore della parte dell'edificio in questione, trattandosi di atto unilaterale di per sé inidoneo a sottrarre il bene alla comunione condominiale (Cass. 2670/2001; Cass. 1915/1991).



## TRIBUNALE CIVILE DI MODENA SEZ. II, ORD. 28 MARZO 2012

EST. MASONI – RIC. X. C. Y.

**Procedimenti sommari | Convalida | Opposizione  
| Persistere della richiesta di convalida da parte  
dell'intimante, anziché di quella di rilascio ex art.  
665 c.p.c. | Abbandono di tale ultima richiesta for-  
mulata nella citazione per intimazione ma non ri-  
proposta in udienza | Sussistenza | Fattispecie.**

 A fronte dell'opposizione spiegata dal conduttore allo sfratto per morosità, il persistere dell'intimante nella richiesta di convalida, anziché in quella di rilascio ex art. 665 c.p.c. (pur formulata in via subordinata in citazione per intimazione), implica – stante la sua non riproposizione in udienza – l'abbandono di tale ultima richiesta. (Fattispecie nella quale il Giudicante, ritenuto inammissibile il provvedimento di convalida, ha quindi disposto il passaggio dal rito speciale a quello ordinario a cognizione piena, per decidere sulle eccezioni del convenuto). (c.p.c., art. 665) (1)

(1) Contra, nel senso che in tema di procedimento di convalida di sfratto per morosità, il locatore che, nonostante l'opposizione del conduttore, persista nella richiesta di convalida, esprime la volontà di ottenere l'unica forma possibile di tutela possibile attraverso il provvedimento provvisorio di rilascio, v. Cass. civ., sez. III, 28 ottobre 2004, n. 20905, in *questa Rivista* 2005, 210.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Rilevato che l'intimato comparso in udienza si è opposto alla convalida;

che, in particolare, appare infondata l'eccezione di improcedibilità della domanda a fronte di mancata corresponsione dell'indennità ex art. 34 della l. n. 392 del 1978, posto che risulta ex lege che la corresponsione dell'indennità è condizione "dell'esecuzione del provvedimento di rilascio", non incidendo sulla formazione del titolo esecutivo;

che, tuttavia, a fronte di opposizione dispiegata da controparte, parte attrice-intimante si è limitata a richiedere la convalida dello sfratto con fissazione della data di rilascio;

che all'evidenza trattasi di provvedimento inammissibile a fronte di opposizione del convenuto;

che la richiesta di rilascio ex art. 665 c.p.c. (già avanzata in via subordinata in citazione per intimazione) non è stata ribadita a verbale d'udienza, sicché essa deve ritenersi abbandonata, in quanto quivi non riproposta (contra Cass. 28 ottobre 2004, n. 20905);

che resta valido il rilievo dell'ontologica e sostanziale differenza intercorrente tra i due provvedimenti; ordinanza di convalida e ordinanza di rilascio. La prima richiesta è diretta a sollecitare una pronuncia definitiva, ancorché anomala, con implicito rigetto delle eccezioni dell'opponente; mentre la richiesta di cui all'art. 665 c.p.c. è diretta invece ad ottenere un provvedimento provvisorio, il cui contenuto potrà essere disatteso dalle statuizioni successive al giudizio di merito;


che, pertanto, a fronte delle conclusioni dispiegate in udienza, deve disporsi il passaggio dal rito speciale a quello ordinario a cognizione piena per decidere sulle eccezioni del convenuto, perciò, visti gli artt. 667, 426 e 447 bis c.p.c.,

1. non convalida a fronte dell'opposizione del convenuto;
2. dispone il passaggio dal rito speciale a quello a cognizione piena all'esito del quale decidere sulle eccezioni del convenuto;
3. rimette le parti innanzi a sè, quale giudice istruttore, in quanto tabellarmente preposto alla trattazione delle controversie di cui all'art. 447 bis c.p.c.;
4. fissa per il giorno 31 ottobre 2012 h. 10,30 l'udienza di discussione alla quale le parti devono comparire personalmente o farsi rappresentare da un procuratore generale o speciale munito di procura conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata;
5. concede a parte attrice termine perentorio fino a 17 settembre 2012 ed al convenuto fino al 17 ottobre 2012 per depositare in cancelleria memorie integrative degli atti introduttivi e per produrre documenti.

## TRIBUNALE CIVILE DI LECCE ORD. 27 FEBBRAIO 2012

EST. MAGGIORE – RIC. DE MATTEIS V. ED ALTRA C. OMISSIS

**Procedimenti sommari | Convalida | Per morosità  
| Termine per il pagamento dei canoni scaduti |  
Pagamento | A mezzo vaglia postale pervenuto al  
locatore a termine già scaduto | Sanatoria | Tardività  
| È tale.**

 In tema di termine di grazia concesso per il pagamento dei canoni scaduti, deve ritenersi tardiva la sanatoria della morosità tentata a mezzo di vaglia postale, pervenuto al locatore a termine già scaduto. (l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 55) (1)

(1) Nel senso che il giudice non ha il potere di valutare se il superamento, ancorché esiguo, del termine di grazia concesso al conduttore



per sanare la morosità costituisca inadempimento grave, nè se il ritardo dipenda dal debitore o da un terzo di cui egli si sia avvalso per adempiere, perché il giudice ha soltanto la possibilità di fissare il termine entro il limite minimo e massimo stabilito dal legislatore; e d'altro canto l'obbligazione di pagamento del canone, in mancanza di diversa pattuizione, deve essere adempiuta al domicilio del creditore al tempo della scadenza, e perciò il rischio di ritardo o mancata ricezione restando pertanto a carico del debitore, cfr. Cass. civ., sez. III, 24 marzo 2006, n. 6636, in *questa Rivista* 2007, 82.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

De Matteis Vincenza e De Matteis Maria, con atto di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida, esponevano di essere proprietarie dell'appartamento sito in Lecce alla via degli Antoglietta 22, locato ad uso abitativo.

Le intimanti esponevano, altresì, che il conduttore si era reso moroso dal settembre 2010 e, pertanto, intimavano sfratto per morosità.

All'udienza del 5 dicembre 2011 il difensore delle intimanti dichiarava la persistenza della morosità e l'intimato, difeso dall'Avv. Eugenio Romita, chiedeva la concessione del termine di grazia per sanare la morosità; le parti concordavano l'ammontare della morosità e "il termine fino al 28 gennaio 2012".

Il giudice concedeva il chiesto termine per sanare la morosità e la causa veniva rinviata per la verifica della sanatoria.

All'udienza del 13 febbraio 2012 l'Avv. Massari eccepeva che il conduttore non aveva effettuato il pagamento dei canoni e delle spese nel termine perentorio concesso dal giudice così come si evinceva dalle copie dei due vaglia postali e delle buste con i timbri postali di ricezione e chiedeva, pertanto, la convalida dello sfratto.

A sostegno della propria richiesta la difesa delle intimanti deduceva che la Suprema Corte con le sentenze n. 6636/06 e 9370/06 aveva ribadito il principio delle perentorietà del termine di grazia e quindi dell'obbligo per il giudicante di convalidare lo sfratto, in quanto doveva essere esclusa ogni valutazione sulla gravità o meno dell'inadempimento.

L'Avv. Romita si opponeva alla convalida eccependo che il pagamento della morosità era regolarmente avvenuto il 27 gennaio 2012 e cioè nel termine assegnato dal giudice, a mezzo vaglia postale regolarmente ritirato dalla locatrice, così come risultava dalla ricevute di spedizione che depositava.

Ai fini della decisione è necessario fare un breve cenno alla normativa di riferimento e alla giurisprudenza in materia di sanatoria giudiziale della morosità.

Normativa di riferimento.

- Art. 5 L. n. 392/78 Inadempimento del conduttore.

Salvo quanto previsto dall'art. 55, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'art. 1455 del codice civile.

- Art. 55 L. n. 392/78 Termine per il pagamento dei canoni scaduti.

La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri di cui all'art. 5 può essere sanata in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio se il conduttore alla prima udienza versa l'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate in tale sede dal giudice.

Ove il pagamento non avvenga in udienza, il giudice, dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà del conduttore, può assegnare un termine non superiore a giorni novanta.

In tal caso rinvia l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato.

La morosità può essere sanata, per non più di quattro volte complessivamente nel corso di un quadriennio, ed il termine di cui al secondo comma è di centoventi giorni, se l'inadempimento, protrattasi, per non oltre due mesi, è conseguente alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, malattie o gravi, comprovate condizioni di difficoltà.

Il pagamento, nei termini di cui ai commi precedenti, esclude la risoluzione del contratto.

- Art. 56 L. 392/78 Modalità per il rilascio.

1. Con il provvedimento che dispone il rilascio, il giudice, previa motivazione che tenga conto anche delle condizioni del conduttore comparate a quelle del locatore nonché delle ragioni per le quali viene disposto il rilascio stesso e, nei casi di finita locazione, del tempo trascorso dalla disdetta, fissa la data dell'esecuzione entro il termine massimo di sei mesi ovvero, in casi eccezionali, di dodici mesi dalla data del provvedimento.

2. Nelle ipotesi di cui all'articolo 55, per il caso in cui il conduttore non provveda al pagamento nel termine assegnato, la data dell'esecuzione non può essere fissata oltre sessanta giorni dalla scadenza del termine concesso per il pagamento.

3. Qualunque forma abbia il provvedimento di rilascio, il locatore e il conduttore possono, in qualsiasi momento e limitatamente alla data fissata per l'esecuzione, proporre al tribunale in composizione collegiale l'opposizione di cui all'articolo 6, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

4. Trascorsa inutilmente la data fissata, il locatore promuove l'esecuzione ai sensi degli articoli 605 e seguenti del codice di procedura civile.

- Art. 155 c.p.c. Computo dei termini.

Nel computo dei termini a giorni o ad ore, si escludono il giorno e l'ora iniziali.

Per il computo dei termini a mesi o ad anni, si osserva il calendario comune.

I giorni festivi si computano nel termine.

Se il giorno di scadenza è festivo, la scadenza è prorogata di diritto al primo giorno seguente non festivo (96 L. camb.).

La proroga prevista dal quarto comma si applica altresì ai termini per il compimento degli atti processuali svolti fuori dell'udienza che scadono nella giornata del sabato.

Resta fermo il regolare svolgimento delle udienze e di ogni altra attività giudiziaria, anche svolta da ausiliari, nella giornata del sabato, che ad ogni effetto è considerata lavorativa.

- Natura ed effetti del termine di grazia.

L'art. 55 in esame presenta una duplice valenza: sotto il profilo sostanziale, impedisce la risoluzione del rapporto locativo per inadempimento del conduttore, nonostante la gravità dell'inadempimento e, al contempo, incide sul corso del giudizio di convalida.

Difatti, il conduttore, personalmente o a mezzo del suo procuratore, può chiedere di pagare la somma dovuta nella misura indicata dall'intimante banco iudicis, ovvero nel termine assegnatogli (anche in udienza successiva alla prima, Cass. 3132/82) dal magistrato (di regola, non superiore a novanta giorni, ma, nei casi previsti dal quarto comma dell'art. 55 L. n. 392/78, il termine può aumentare fino a centoventi giorni).

Si tratta di un termine di natura perentoria, non prorogabile neppure sull'accordo delle parti, neanche qualora il termine in concreto concesso sia inferiore a quello massimo previsto dalla legge (Cass. 23751/08; Cass. 1336/00; Cass. 1717/98; Cass. 7289/96; Cass. 2232/95). Tale perentorietà si desume dall'ultimo comma dell'art. 55, che esclude la risoluzione del rapporto solo nel caso di pagamento nei termini precisati, e dal secondo comma del successivo art. 56, che collega il provvedimento di rilascio al mancato pagamento nel termine assegnato (Cass. 2359/92), nonché dalla ratio della norma.

Qualora il termine di grazia scada in giorno festivo, si applicano le regole dell'art. 155, comma 4, c.p.c., in correlazione sistematica con gli artt. 1185 e 1187 c.c., stante la natura sostanziale di tale termine, che elide ope legis l'effetto proprio dell'inadempimento esistente, sicché la proroga del termine, pur prevista dalla norma processuale, non contiene una limitazione ad horas del dies ad quem, come si desume dalla disciplina generale dettata dal codice civile (Cass. 12424/08). Non altrettanto può dirsi se il termine scade di sabato, atteso che, avendo il termine in esame natura sostanziale, non trova applicazione il comma 5 dell'art. 155 c.p.c. (introdotto dalla L. n. 263/05), che si riferisce ai soli atti processuali in senso stretto, tra i quali non rientra la purgazione della mora.

- Somma per la sanatoria.

L'importo che il conduttore deve versare per sanare la morosità concerne tutti i canoni scaduti (e, quindi, anche quelli non indicati nell'atto di intimazione ma comunque maturati alla data della comparizione delle parti: Trib. Udine, sez. Palmanova, 30 agosto 2002), maggiorati degli interessi legali, nonché delle spese processuali liquidate dal giudice.

- Modalità di adempimento.

Poiché il conduttore, chiamato a pagare la somma indicata ai sensi del citato art. 55, non deve dare esecuzione al contratto di locazione inter partes, quanto, piuttosto, al

relativo ordine giudiziale, egli deve attenersi alle regole generali in tema di adempimento delle obbligazioni aventi per oggetto una somma di denaro, sia con riferimento al luogo dove eseguire il pagamento (art. 1182, comma 3, c.c.), sia con riferimento all'effetto liberatorio della moneta legale (art. 1277 c.c.), e non può invocare eventuali pregresse prassi derogatorie, consistenti nella corresponsione del canone per mezzo di vaglia postale, o di assegno di conto corrente, o ancora di bonifico o accredito in conto corrente bancario. Di conseguenza, è tardiva la sanatoria della morosità tentata nell'ultimo giorno utile a mezzo di assegno bancario trasmesso per posta, pervenuto al creditore a termine già scaduto, con conseguente accredito della somma alcuni giorni dopo (Cass. 6636/06).

Il pagamento di quanto dovuto dall'intimato può, tuttavia, essere da questo effettuato anche con mezzi equipollenti al denaro contante, come, ad es., tramite assegno circolare.

In proposito, secondo la recente Cass. S.U. 26617/07, nelle obbligazioni pecuniarie, salvo che sia diversamente disposto dalla legge, il debitore ha facoltà di pagare, a sua scelta, in moneta avente corso legale nello Stato o mediante consegna di assegno circolare; nel primo caso il debitore non può rifiutare il pagamento, come, invece, può nel secondo solo per giustificato motivo, da valutare secondo le regole della correttezza e della buona fede oggettiva ex art. 1175 c.c.; l'estinzione dell'obbligazione con l'effetto liberatorio per il debitore si verifica nel primo caso con la consegna della moneta e nel secondo quando il creditore acquista concretamente la disponibilità giuridica della somma di denaro, ricadendo sul debitore il rischio dell'inconvertibilità dell'assegno (Cass. 24402/10).

Il procuratore ad litem dell'intimante è legittimato, a norma dell'art. 1199, comma 1, c.c., a ricevere il pagamento dovuto dall'intimato, per cui l'illegittimo rifiuto dello stesso a ricevere il pagamento comporta che la situazione obiettiva di inadempimento non è addebitabile al conduttore a titolo di colpa, con conseguente esclusione della risoluzione del rapporto di locazione (Cass. 3791/87; Cass. 524/86; Cass. 12257/93, la quale ultima ha peraltro precisato che questo potere di rappresentanza non può estendersi al ricevimento del pagamento di altri canoni, estranei alla procedura in corso, con la conseguenza che l'offerta di questi ultimi, da parte del conduttore, non accettata dal procuratore, non vale ad escludere la morosità).

- Mancata corresponsione della somma nel termine.

Se entro il termine di grazia il conduttore non ha provveduto a sanare la mora, al giudice non è concessa la possibilità di valutare la gravità o meno dell'inadempimento, a norma dell'art. 1455 c.c. (così come avviene quando si tratti di termine essenziale ex art. 1457 c.c.), che deve perciò ritenersi sussistente ope legis (Cass. 23751/08). Ne consegue che il giudice deve emanare l'ordinanza di convalida di sfratto senza che sia necessario procedere ad ulteriori accertamenti (Cass. 19772/03).

Pertanto, una volta scaduto il termine di grazia, il relativo inadempimento si qualifica ipso iure, come grave e rilevante e tale termine non è suscettibile di differimento

in dipendenza di un ulteriore provvedimento giudiziale, poiché una tale possibilità non è prevista dal dato normativo, né si concilierebbe con la ragione giustificatrice del particolare istituto in esame.

Tutto ciò premesso e considerato, nel caso di specie, ricorrono i presupposti per convalidare l'intimato sfratto non avendo il conduttore sanato la morosità nel termine concesso.


Dalla documentazione depositata in atti e dagli atti di causa si rileva che l'emissione dei vaglia postali sia avvenuta nel termine di grazia mentre la consegna sia avvenuta successivamente a detto termine; dalle ricevute di spedizione, depositate all'udienza dalla difesa dell'intimato, si evince che il vaglia spedito in data 25 gennaio 2012 sia stato "consegnato allo sportello del centro postale di Lecce Centro in data 3 febbraio 2012" e che il vaglia spedito in data 27 gennaio 2012 sia stato "consegnato dal portalelettere del centro postale di Le Quille Espresso in data 30 gennaio 2012" (tanto trova riscontro anche nelle copie dei due vaglia postali e delle buste, depositate dalla difesa delle intimanti, con la stampigliatura dei timbri che recano le date rispettivamente del 3 febbraio 2012 e del 30 gennaio 2012).

Di conseguenza, è tardiva la sanatoria della morosità tentata a mezzo di vaglia postale, pervenuto al creditore a termine già scaduto (Cass. 6636/06) non avendo il giudice il potere di valutare se il superamento, ancorché esiguo, del termine di grazia concesso al conduttore ai sensi dell'art. 55 L. 392/78, per sanare la morosità, costituisca inadempimento grave, né se il ritardo dipenda dal debitore o da un terzo di cui egli si sia avvalso per adempiere (come nel caso di specie di trasmissione della somma dovuta tramite vaglia postale nel termine ma pervenuta qualche giorno dopo), perché da un lato egli ha soltanto la possibilità di fissare il termine entro il termine minimo e massimo stabilito dal legislatore e dall'altro l'obbligazione di pagamento del canone deve essere adempiuta al domicilio del creditore (o presso il procuratore ad litem) al tempo della scadenza, e perciò il rischio di ritardo o mancata ricezione resta a carico del debitore, perché attiene alla fase preparatoria del pagamento. (*Omissis*)

## TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA SEZ. I, ORD. 23 FEBBRAIO 2012

EST. SANTEL – RIC. T.F.

**Esecuzione forzata | Consegna o rilascio | Rilascio | Detenzione dell'alloggio da parte di un terzo | Subconduttore | Opposizione ex art. 615 c.p.c. | Legittimazione | Sussistenza.**

 Il terzo (nella specie, il subconduttore) che vanti un diritto - autonomo o prevalente - al godimento del bene assoggettato all'esecuzione per rilascio promossa sulla base di un titolo esecutivo formatosi inter alios (locatore e conduttore-sublocatore) è legittimato a proporre opposizione ex art. 615 c.p.c. per contestare il difetto in

capo al precedente di un titolo esecutivo spendibile nei suoi confronti. (*c.p.c., art. 615*) (1)

(1) Si veda la citata Cass. civ., sez. III, 30 aprile 2005, n. 9024, in *Ius&Lex* dvd n. 2/12, ed. La Tribuna, secondo cui il locatore può chiedere la risoluzione del contratto e la condanna al rilascio del bene nei confronti del conduttore anche nel caso in cui al momento della proposizione della domanda detto bene è detenuto da un terzo, perché la sentenza di condanna al rilascio ha effetto anche nei confronti del terzo, se il titolo in base al quale costui occupa l'immobile presuppone quello del conduttore, ovvero, nell'ipotesi di trasferimento a titolo particolare della cosa locata, ai sensi dell'art. 1599 c.c., se il titolo, pur proveniente dal proprietario alienante originario locatore, non risulti opponibile all'acquirente perché privo di data certa anteriore all'alienazione della res locata. Ne consegue che è irrilevante che la parte istante non abbia notificato il titolo di sfratto al terzo detentore e che costui si trovi a conoscere dell'intrapresa esecuzione solo nel momento dell'accesso dell'ufficiale giudiziario, potendo comunque il terzo contro il quale l'esecuzione di fatto si svolge proporre opposizione all'esecuzione (art. 615 c.p.c.), provando a detenere l'immobile in base ad un titolo autonomo e prevalente rispetto a quello in virtù del quale è stata pronunciata la sentenza di rilascio posta in esecuzione. La citata Cass. civ., sez. III, 2 aprile 1997, n. 2869 è pubblicata per esteso in *questa Rivista* 1997, 398. In dottrina v. LUISO, *Novità della Suprema Corte sulla legittimazione del terzo detentore all'opposizione ex art. 615 c.p.c. nell'esecuzione per consegna e rilascio*, in *Riv. dir. proc.* 1986, 968.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

- con ricorso in opposizione, inizialmente qualificato ai sensi degli artt. 615 e 650 c.p.c., il sig. Ta. Francois contestava il diritto della sig.ra F.P. di procedere nei suoi confronti in esecuzione dell'ordinanza del 9 maggio 2010 del Tribunale di Padova, con la quale era stato convalidato lo sfratto per finita locazione di un immobile da lui stesso detenuto in dipendenza del contratto di locazione stipulato in data 18 giugno 2009 con la Tre C. s.p.a. (ora Tre. I.I. s.r.l.);

- in particolare, l'opponente, il quale, all'udienza del 21 febbraio 2012, precisava che il ricorso doveva intendersi proposto anche ex artt. 617 e 619 c.p.c., rilevava che;

1) la Tre C. s.p.a. aveva stipulato in data 9 giugno 2009 contratto di locazione ad uso abitativo con la sig.ra F. con decorrenza dal 15 giugno 2009 al 14 giugno 2010,

2) che successivamente la Tre. C. s.p.a. gli aveva sublocato l'immobile;

3) in data 14 febbraio 2010 la Tre C. s.r.l. (già Tre C. s.p.a.) comunicava alla proprietaria la disdetta del contratto per la scadenza ivi prevista;

4) il giudice con ordinanza del 9 maggio 2011 convalidava lo sfratto per il giorno 1 luglio 2011, intimandone alla Tre I.I. s.r.l. il rilascio;

5) il provvedimento non era a lui opponibile, in quanto il titolo esecutivo si era formato in sua assenza;

6) aveva provveduto successivamente al mese di giugno 2010 al pagamento di canoni di locazione direttamente alla sig.ra F., come da documentazione in atti;

All'udienza del 21 febbraio 2012 si costituiva il precedente il quale si opponeva all'accoglimento delle istanze del Ta. e eccepiva l'inammissibilità del ricorso, la carenza di legittimazione attiva, la sussistenza della connessione

con altra procedura, nonché l'insussistenza dei gravi motivi ex art. 624 c.p.c.

Si costituiva anche la Tre I.I. s.r.l. la quale chiedeva di essere estromessa dal giudizio e l'emissione del provvedimento di sospensione.

Va, in via preliminare, individuato quale possa essere il rimedio esperibile nel caso in cui la condanna al rilascio di un immobile sia relativo ad un bene detenuto da un terzo estraneo.

L'accesso del terzo detentore all'opposizione di cui all'art. 619 c.p.c. era ed è, del pari, escluso per l'inequivoco richiamo alla lettera della legge, che palesemente ne limita l'esperibilità con esclusivo riguardo ai procedimenti di espropriazione forzata.

La maggior parte degli autori, pur convenendo sulla non risolutività della lettera della legge ("beni pignorati"; "giudice dell'esecuzione"; "vendita o assegnazione") per la riscontrata abitudine del legislatore di servirsi, impropriamente, nella disciplina degli istituti generali dell'esecuzione forzata, della terminologia dell'espropriazione, sono concordi nel ritenere che sono soprattutto considerazioni di natura sistematica a renderne inopportuna l'applicabilità alle suddette ipotesi.

Detto questo in termini generali, non si può, tuttavia, escludere a priori che, seppure in casi marginali, la medesima esigenza di tutela alla quale va incontro l'art. 619 c.p.c. si verifichi anche nella esecuzione in forma specifica: tipicamente ciò potrebbe accadere nel caso in cui l'esecuzione per consegna o rilascio, legittimamente condotta contro il debitore, colpisca, per errore o collusione con l'ufficiale giudiziario, un bene in tutto o in parte estraneo al titolo esecutivo, di cui altri dal debitore è possessore o detentore.

Nel caso di specie non è neppure individuabile una divergenza tra l'oggetto del processo di esecuzione ed il bene dovuto (divergenza idonea a far sorgere l'interesse ad agire ex art. 619 c.p.c.)

Il locatore può chiedere la risoluzione del contratto e la condanna al rilascio del bene nei confronti del conduttore anche nel caso in cui al momento della proposizione della domanda detto bene sia detenuto da un terzo, perché la sentenza di condanna al rilascio ha effetto anche nei confronti del terzo, se il titolo in base al quale costui occupa l'immobile presuppone quello del conduttore.

Ne consegue che è irrilevante che la parte istante non abbia notificato il titolo di sfratto al terzo detentore e che costui si trovi a conoscere dell'intrapresa esecuzione solo nel momento dell'accesso dell'ufficiale giudiziario, potendo comunque il terzo contro il quale l'esecuzione di fatto si svolge proporre opposizione all'esecuzione (art. 615 c.p.c.), provando di detenere l'immobile in base ad un titolo autonomo e prevalente rispetto a quello in virtù del quale è stata pronunciata la sentenza di rilascio posta in esecuzione (cfr., in tal senso Cass., 30 aprile 2005, n. 9024).

Sui rimedi concessi dall'ordinamento al terzo detentore nomine proprio di un bene assoggettato all'esecuzione per rilascio intrapresa sulla base di un titolo formato inter alios la Corte di Cassazione ha statuito che "...il conduttore

può proporre opposizione esecutiva e dedurre l'anteriorità della locazione, perché in questo modo egli fa valere che il titolo esecutivo non è azionabile nei suoi confronti".

Viene, infatti, considerato soggetto passivo dell'esecuzione (pertanto legittimato all'opposizione con cui si intenda contestare il diritto dell'esecutante a procedere nei suoi confronti) chi sia in concreto destinatario della pretesa esecutiva, a prescindere dalla circostanza che una tale qualifica risulti dal titolo esecutivo o dal precetto.

Nonostante tale estraneità formale, non si può infatti dubitare del fatto che questo terzo è l'effettivo esecutato (solo lui può restituire il bene ricevuto e soddisfare la pretesa esecutiva della parte istante) sicché non possono essergli negate le difese dalla legge direttamente collegate a tale qualità tanto più che "nel vigente sistema l'opposizione all'esecuzione ex art. 615 c.p.c. è strutturata innanzi tutto come rimedio in favore di chi subisce l'esecuzione (poco importa stabilire se si tratti del debitore o del terzo) e contesti sul piano sostanziale il diritto del creditore di procedere ad esecuzione forzata nei suoi confronti" (cfr., Cass., 2 aprile 1997, n. 2869).

Si sottolinea, peraltro, che l'oggetto dell'azione esperibile ex art. 615 c.p.c. è circoscritto alle "contestazioni dirette ad impedire il pregiudizio derivante dal compimento dell'esecuzione", in quanto, se quel pregiudizio si volesse "prevenire", allora il rimedio andrebbe ricercato all'interno del processo di cognizione, nel quale si è formato il titolo esecutivo.

Secondo il descritto discrimine dell'oggetto della reazione, quando la riforma o l'annullamento di una decisione giudiziaria sia obiettivo finale o passaggio necessario dell'opposizione, questa deve ricondursi al regime delle impugnazioni, di contro, se la contestazione inerisca non alla decisione del giudice, ma semplicemente alla esecuzione di essa, nella quale risieda e si esaurisca il pregiudizio del reagente, allora l'azione si inquadra tra le opposizioni in sede esecutiva.

Con l'opposizione il Ta. intende contrastare solo la pretesa esecutiva come concretamente esercitata, non anche (la formazione del) il titolo.

Nessuna ragione di inammissibilità, pertanto, osta ad un esame di tale domanda di accertamento negativo, escludendosi, infatti, l'idoneità astratta dell'opposizione ex art. 615 c.p.c. ad incidere sul titolo esecutivo.

L'opponente tende all'accertamento dell'inesistenza, totale o parziale, dell'azione esecutiva, proponendo eccezioni che investono in pieno la portata del titolo stesso e che evocano, in definitiva, l'ingiustizia dell'esecuzione.

Il terzo detentore nomine proprio, il quale rileva l'esistenza di un rapporto di locazione, autonomo ed incompatibile rispetto a quello della Tre, si serve di tale strumento processuale per conseguire un risultato assai più modesto, ossia che sia dichiarata l'inefficacia, del titolo esecutivo nei suoi confronti o, il che è lo stesso, che sia negato il diritto di agire in executivis nei riguardi della propria sfera giuridica, senza per questo mettere in discussione l'accertamento inter partes contenuto nel titolo.



Si è osservato (Cosi/Luiso, *Novità della Suprema Corte sulla legittimazione del terzo detentore all'opposizione ex art. 615 c.p.c. nell'esecuzione per consegna e rilascio*, in *Riv. dir. proc.*, 1986, p. 970 s.) che "l'estraneità del terzo al titolo esecutivo [...] è cosa diversa dalla sua estraneità al processo esecutivo", nel senso che un soggetto ben può essere terzo rispetto al titolo, ma parte del (processo esecutivo: ed è proprio quest'ultima la qualificazione che fonda la legittimazione a proporre opposizione all'esecuzione.

L'estraneità del detentore reale del bene, non contemplato come soggetto passivo dal titolo, è soltanto formale, posto che "solo lui può restituire il bene richiesto e soddisfare la pretesa esecutiva della parte istante". Ma se non può più essere posta in dubbio la posizione sostanziale di effettivo escusso in capo a tale soggetto, neppure possono essergli negate le azioni direttamente connesse con tale qualifica soggettiva, prima fra tutte la legittimazione all'opposizione ex art. 615 c.p.c., con cui il terzo potrà eventualmente contestare il difetto in capo al precedente di un titolo esecutivo spendibile nei suoi confronti.

Se un titolo esecutivo è efficace verso un terzo, la conseguenza sarà che l'esecuzione dovrà qualificarsi come legittimamente istaurata nei suoi confronti; se il titolo, invece, è inefficace verso costui, l'esecuzione dovrà qualificarsi come illegittima: ma ciò non toglie che egli possa ugualmente essere considerato parte esecutata, e quindi possa proporre opposizione ex art. 615 c.p.c., magari proprio per valere questa illegittimità; (così, Luiso, *Novità della Suprema Corte sulla legittimazione del terzo detentore*, cit., p. 968 s.).

Quanto con riguardo all'ambito oggettivo delle censure sollevabili dal terzo attraverso tale mezzo di tutela: mantenendo fermo il binomio creditore/debitore intimato al fine di circoscrivere la portata soggettiva del titolo di rilascio, il terzo detentore nomine proprio, agendo ex art. 615 c.p.c., potrà limitare le sue contestazioni al difetto in capo al creditore precedente di un titolo spendibile nei suoi confronti, senza, a tal fine, indirizzare il proprio attacco al titolo stesso, che, se privato dell'efficacia esecutiva ultra partes, diventa, inevitabilmente, "innocuo" per il terzo che vanta una relazione giuridica, autonoma o qualificata, con il bene assoggettato all'esecuzione per rilascio promossa sulla base di un titolo formatosi inter alios.

L'art. 615 c.p.c. va, quindi, concepito come uno strumento di tutela a disposizione non di qualunque "terzo", ma di colui il quale vanta un diritto autonomo o prevalente al godimento del bene, incompatibile con l'accertamento formatosi inter alios, aderendo all'opinione che considera detti "terzi" sottratti all'efficacia esecutiva del titolo di rilascio.

Nel caso di specie il Ta. (producendo in atti le ricevute di pagamento dei canoni) ha indicato la sussistenza di un autonomo e diverso rapporto di locazione.

I "gravi motivi" di cui all'art. 624 c.p.c. vanno - com'è noto - individuati in quelli che, posti a fondamento dell'opposizione, ne rendono prevedibile l'accoglimento e, quindi, per le ragioni sopra esposte, possono ravvisarsi, allo stato, i presupposti per la concessione della sospensione invocata dall'opponente. (*Omissis*)

## TRIBUNALE CIVILE DI BELLUNO SEZ. DIST. DI PIEVE DI CADORE 10 FEBBRAIO 2012

EST. RAMANZINI — RIC. G. SERVIZI S.R.L. (AVV.TI GIACOMAZZO, PRETE E MARINELLO) C. G. ING. S.R.L. (AVV.TI CONTE E ESPOSITO)

**Sublocazione e cessione | Opposizione del locatore ex art. 36 L. n. 392/78 | Effetti | Efficacia della cessione nei confronti della parte ceduta | Sospensione | Permanenza di efficacia tra le parti originarie del contratto ceduto | Obbligo di pagamento del canone | Persistenza in capo al conduttore cedente | Legittimazione passiva | Individuazione | Integrazione del contraddittorio nei confronti del cessionario | Necessità | Esclusione | Responsabilità sussidiaria | Esclusione | Ragioni.**

✎ Poiché la proposizione da parte del locatore dell'opposizione ex art. 36 L. n. 392/78 sospende l'efficacia della cessione del contratto di locazione nei confronti della parte ceduta, dal momento della domanda e fino alla definizione del relativo giudizio (qualunque sia il suo esito) tra locatore e conduttore originario continua ad avere efficacia il contratto ceduto e la parte cedente continua, quindi, ad essere tenuta all'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto stesso, prima tra tutte il pagamento del canone. Conseguentemente, unico legittimato passivo deve considerarsi il conduttore cedente, senza necessità di integrazione del contraddittorio nei confronti del cessionario e senza che si possa fondatamente parlare di una sua responsabilità sussidiaria, attesa la sospensione di efficacia dell'avvenuta cessione. (*l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 36*) (2)

(2) Si rinvia alle citate Cass. civ., sez. III, 20 aprile 2007, n. 9486, in questa Rivista 2007, 473 e Cass. civ., sez. III, 8 ottobre 2008, n. 24792, *ivi* 2009, 190.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

A sensi degli artt. 132, così come novellato dalla L. n. 69/09, si omette di riportare svolgimento del processo e si motiva in forma concisa.

G. Service s.r.l. (di seguito G. Service) ha intimato alla G. ing s.r.l. (di seguito: G. ing) sfratto per morosità in relazione ad un contratto di locazione avente ad oggetto un immobile ad uso industriale in (...), successivamente al mutamento del rito, ha chiesto la dichiarazione di risoluzione del contratto stesso per inadempimento, con conseguente ordine di rilascio e condanna al pagamento di tutti i canoni scaduti ed a scadere.

G. ing afferma che, avendo stipulato con terza società la cessione del ramo d'azienda in Auronzo, ha ceduto - ex art. 36 legge 392/78 - anche il contratto di locazione e, quindi, eccependo la tardività della successiva opposizione proposta dall'attrice, a sensi dell'art. 36 della sopra richiamata legge, contesta la propria legittimazione passiva che spetterebbe solo alla terza cessionaria; chiede, comunque, il rigetto d'ogni domanda.

La pretesa attorea è fondata.

In relazione all'efficacia e opponibilità dell'avvenuta cessione, si ritiene (aderendo a convincente Giurisprudenza della S.C. - si veda - tra le altre - Cass. civ., 20 aprile 2007, n. 9486) che la proposizione - da parte della locatrice - dell'opposizione ex art. 36 L. n. 392/78 sospende l'efficacia della cessione nei confronti della ceduta. Ne consegue, con riferimento al caso, che, dal momento della proposizione dell'opposizione e fino alla decisione del relativo giudizio (e qualsiasi sarà il suo esito), tra l'attrice G. Service e la convenuta G. ing (nella rispettiva veste di locatrice e conduttrice) è continuato ad avere efficacia il contratto ceduto e la cedente G. ing ha continuato, quindi, ad essere tenuta all'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto stesso, prima fra tutte il pagamento dei canoni.

Rettamente, pertanto, l'attrice, quale locatrice ceduta opponente ex art. 36 L. n. 392/78, ha agito direttamente contro la convenuta, quale conduttrice cedente, la sola legittimata passiva in questo giudizio, senza necessità d'integrazione del contraddittorio con la terza cessionaria (si veda, sul punto, Cass. civ. 8 ottobre 2008, n. 24792) e senza che si possa fondatamente parlare di sua responsabilità sussidiaria, attesa, appunto, la sospensione di efficacia della avvenuta cessione. Ciò precisato, non vi è dubbio che la morosità esista e persista non avendo la convenuta adempiuto all'onere probatorio che le incombeva: provare cioè - di fronte alla affermazione della locatrice - d'aver provveduto al pagamento dei canoni.

In caso di mancato adempimento di pagamento dei canoni, il contratto inter partes prevedeva una clausola risolutiva espressa (la n. 7). Le parti, pertanto, avevano anticipatamente valutato l'importanza di tale tipo d'inadempimento e, quindi, avevano eliminato la necessità di una indagine ad hoc da parte del Giudice, per cui, una volta accertata la circostanza della morosità, non resta, in accoglimento della domanda attorea, che dichiarare che il contratto è risolto per fatto della conduttrice.

Tenuto conto della gravità dell'inadempimento visto l'ammontare della scoperta (di cui sotto si dirà) e del danno che il ritardo può continuare ad arrecare alla locatrice, è opportuno fissare il rilascio in termini brevi e cioè per il giorno 10 maggio 2012.

La convenuta, poi e sempre in accoglimento dell'ulteriore domanda dell'attrice, deve essere condannata al pagamento dei canoni scoperti fino al febbraio 2013 e cioè € 105.318,71 (somma indicata dalla locatrice e - ex adverso - non contestata), oltre a quelli scaduti dal marzo 2011 e a scadere fino al rilascio, e con gli interessi convenzionali (tasso legale +5%: clausola n. 7 di contratto) dalla esigibilità di ogni canone.

Le spese seguono la soccombenza e, d'ufficio in mancanza di nota, a carico della G. ing, sono liquidate - avendo come parametri le abolite tariffe forensi - in complessivi € 6.000,00 di cui € 400,00 per spese, € 5.600,00 per compensi, oltre spese successive di metodo ed accessori (solo 4% per Cnap, ma nulla per Iva deducibile). (*Omissis*)

## TRIBUNALE CIVILE DI MODENA SEZ. II, 27 GENNAIO 2012

EST. MASONI - RIC. EUROCAR IMMOBILIARE S.R.L. (AVV. TRALDI) C.  
ELETTROMECCANICA SIRONI S.R.L. (AVV. LUGLI)

**Obbligazioni del conduttore | Danni per ritardata restituzione | Risarcimento del maggior danno ex art. 1591 c.c. | Diritto del locatore | Proposte di locazione per un corrispettivo più elevato | Sussistenza | Prove documentali | Spettanza del risarcimento.**

**Canone | Aumenti | Differenziati e crescenti per successive frazioni di tempo | Condizioni e limiti | Contrasto con l'art. 79 L. n. 392/78.**

✍ In tema di responsabilità del conduttore per ritardato rilascio dell'immobile locato, il diritto del locatore al risarcimento del maggior danno da mora ex art. 1591 c.c. deve essere riconosciuto laddove venga dallo stesso documentalmente provata la sussistenza di proposte di locazione per un corrispettivo più elevato rispetto a quello contrattualmente previsto. (*c.c.*, art. 1591) (1)

✍ In tema di locazione non abitativa transitoria, in difetto di alcuna esplicita giustificazione della previsione di aumento temporalmente preordinato della misura del canone e, perciò in mancanza di specifici elementi predefiniti idonei ad influire sull'equilibrio economico del sinallagma contrattuale, deve ritenersi che la clausola che preveda canoni in misura crescente contrasti con il principio della tendenziale immutabilità del canone e, pertanto, sia nulla ai sensi dell'art. 79 L. n. 392/78. (*l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 79*) (2)

(1) Cfr. Cass. civ., sez. III, 3 marzo 2009, n. 5051, in *questa Rivista* 2009, 391 e Cass. civ., sez. III, 16 settembre 2008, n. 23720, *ivi* 2009, 53.

(2) Nel senso che, per effetto del principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso non abitativo, risulta legittima la clausola con cui si convenga una determinazione del canone in misura differenziata, crescente per frazioni successive del tempo nell'arco del rapporto, purchè ancorata ad elementi predeterminati (idonei ad influire sull'equilibrio economico del sinallagma contrattuale e del tutto indipendenti dalle eventuali variazioni annuali del potere di acquisto della moneta), vedi, tra le altre, Cass. civ., sez. VI, 23 giugno 2011, n. 13887, in *questo stesso fascicolo*; Cass. civ., sez. VI, 17 maggio 2011, n. 10834, in *questa Rivista* 2012, 199.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

I. Assume l'istante l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione di natura transitoria concluso inter partes (relativo ad immobile utilizzato a capannone industriale posto a Modena, via delle suore, n. 328), con richiesta di rilascio. Lo stesso chiede peraltro la liquidazione di danno da ritardato rilascio da parte della società convenuta, avendo perduto nelle more proficue proposte locative.

A sua volta, la resistente, assume l'illegittimità e la nullità ex art. 79 L. n. 392 del 1978 della clausola contrattuale

prevedente il c.d. canone, a scaletta, ovvero, la previsione di aumento progressivo del canone locatizio.

II. In diritto l'art. 29, 5° comma, della L. n. 392 del 1978 prevede la possibilità di concludere un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione di natura transitoria, avente durata inferiore a quella ordinaria esennale, "qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio".

La scarsa giurisprudenza sul punto evidenzia la necessità che "la transitorietà sia espressamente enunciata, con specifico riferimento alle ragioni che la determinano, in modo da consentirne la verifica in sede giudiziale sempreché le ragioni dedotte siano di natura tale da giustificare la sottrazione del rapporto al regime ordinario e cioè vi siano ragioni obiettive che escludano esigenze di stabilità" (Cass. 8 luglio 2010, n. 16117; Cass. 18 aprile 1996, n. 3663).

Nella fattispecie contrattuale dedotta in giudizio sono agevolmente evincibili le ragioni di transitorietà che hanno indotto le parti ad addivenire alla stipula del contratto de quo registrato il 12 gennaio 2007.

Si legge infatti nella premessa del contratto che:

"la società Elettromeccanica Tironi s.r.l. ha una punta produttiva e ha quindi bisogno di spazi in cui immagazzinare per un limitato periodo di tempo componenti e prodotti finiti in attesa di spedizione".

Le espressioni lessicali utilizzate evidenziano che controparte era temporaneamente bisognosa di spazio per l'immagazzinamento di componenti e prodotti finiti (per effetto di una "punta produttiva"), una necessità che si sarebbe protratta "per un limitato periodo di tempo".

Le parti non avevano previsto una durata prefissata del rapporto. Il contratto sarebbe peraltro durato tendenzialmente almeno un anno a decorrere dal 26 dicembre 2006, ed "eventualmente" per un secondo anno successivo (a canone maggiorato di € 75.000 e ad € 100.000 per il terzo anno).

Al locatore (come al conduttore) veniva espressamente conferito diritto di inviare disdetta sei mesi prima (art. 6). In ogni caso il rapporto sarebbe stato risolto, "qualora nell'anno di durata del contratto un terzo si obblighi a condurre in locazione l'immobile in oggetto per una durata minima di sei anni (art. 9).

Gli indici lessicali emergenti ex actis evidenziano la comune intenzione delle parti al momento della conclusione del contratto in oggetto (art. 1362 c.c.) e consistente nella conclusione di contratto di locazione "per un limitato periodo di tempo" e perciò di natura transitoria ai sensi dell'art. 27, comma 5, L. n. 392. L'intenzione d'altro canto trova ulteriore conforto nel tenore della corrispondenza di posta elettronica che le parti si erano scambiate prima di addivenire alla conclusione del contratto, assai significativa sul punto (docc. 2 e 3 di parte ricorrente).

I dati ermeneutici appaiono pertanto univoci nell'indicare che le parti legittimamente intesero concludere una locazione non abitativa transitoria.

Non viene peraltro esaminato il merito della domanda posto che il magazzino è stato spontaneamente rilasciato in data 30 giugno 2011.

II. La convenuta ha evidenziato di avere corrisposto, in forza degli artt. 4 e 8 del contratto canoni in misura crescente: il primo anno € 60.000, il secondo € 75.000 ed il terzo € 100.000; avanzando perciò istanza di ripetizione, in forza della nullità delle clausole richiamate ex artt. 32 e 79 L. n. 392 del 1978.

In difetto di alcuna esplicitata giustificazione della previsione di aumento temporalmente preordinato della misura del canone, e perciò in mancanza di specifici "elementi predefiniti idonei ad influire sull'equilibrio economico del sinallagma contrattuale", deve ritenersi che la stessa contrasti col principio della tendenziale immutabilità del canone e pertanto sia nullo ai sensi dell'art. 79 L. n. 392 del 1978 (ex multis, pacificamente, Cass. 3 agosto 1978, n. 6695; Cass. 13 maggio 2010, n. 11.608; Cass. 3 febbraio 2011, n. 2553).

Consegue quindi l'accoglimento della domanda di restituzione della somma di € 85.000 (come richiesta), in quanto indebita ed esuberante rispetto al canone fissato dalle parti per il primo anno nell'importo di € 60.000.

III. Parte ricorrente ha infine domandato la liquidazione del danno da ritardata restituzione dello stabile a norma dell'art. 1591 c.c., avendo dovuto declinare lucrose proposte locative ricevute da terzi in costanza di occupazione dell'opificio industriale da parte della conduttrice, in mora nella restituzione.

È stata documentalmente dimostrata la sussistenza di precise proposte di locazione per un corrispettivo più elevato rispetto a quello contrattualmente previsto, come esige la nomofilachia per procedere alla liquidazione del maggior danno da mora ex art. 1591 (Cass. 29 settembre 2007, n. 20.589; Cass. 16 settembre 2008, n. 23.720; Cass. 5 marzo 2009, n. 5051).

Ebbene, Logycoop Coop di Servizi aveva proposto ad Eurocar Immobiliare in data 26 giugno 2008 di assumere in locazione il capannone per un canone annuo di € 130.000 a far data dal 1° gennaio 2009 e per durata esennale (doc. 6). Peraltro, a fronte dell'occupazione dei locali da parte dell'inquilino, in data 8 luglio 2008 la proponente ritirò la proposta che aveva avanzato (doc. 7).

Tenuto conto del ritardo rilevante nella restituzione a far data dal 1° gennaio 2009 (data di inizio della prevista decorrenza contrattuale: cfr. doc. 6) deve ritenersi che il pregiudizio patrimoniale risentito dalla ricorrente per il ritardato rilascio (protrattosi fino al 30 giugno 2011) sia quantificabile e liquidabile nella differenza tra l'importo del canone dovuto dal conduttore in mora (€ 60.000 annui) e canone indicato nella proposta di nuova locazione (€ 130.000 annui). E così complessivamente € 170.000, importo che la resistente deve corrispondere unitamente a rivalutazione, trattandosi di credito di valore (Cass. 28 gennaio 1957, n. 286; Cass. 14 febbraio 2006, n. 3183).

Tenuto conto della parziale soccombenza reciproca, le spese processuali sono compensate nella misura di 1/3 e sono liquidate come da dispositivo. (*Omissis*)



## TRIBUNALE CIVILE DI MILANO SEZ. XIII, ORD. 30 NOVEMBRE 2011

EST. MANUNTA – RIC. CONDOMINIO X C. B.M.

**Amministratore | Cessato dall'incarico | Documentazione relativa alla gestione condominiale | Restituzione | Omissione | Appropriazione indebita aggravata | Configurabilità | Sussistenza.**

✍ Configura gli estremi del reato di appropriazione indebita aggravata - reato procedibile d'ufficio - il comportamento omissivo dell'amministratore uscente che non restituisca la documentazione relativa alla gestione condominiale, ricevuta per l'espletamento dell'incarico. (Fattispecie nella quale il Giudice adito in sede di opposizione a decreto ingiuntivo per consegna dei beni mobili rappresentati dai documenti condominiali ha disposto la trasmissione di denuncia alla Procura della Repubblica). (c.c., art. 1713; c.c., art. 1720; c.p.c., art. 646) (1)

(1) Nel senso che integra il reato di appropriazione indebita il rifiuto del professionista (nella specie: patrocinante) di restituire al cliente la documentazione ricevuta, in quanto costituisce un comportamento che eccede i limiti del titolo del possesso, v. Cass. pen., sez. II, 3 luglio 2008, n. 26820, Piazza, in *Riv. pen.* 2009, 719. Si veda, inoltre, Cass. civ., sez. II, 3 dicembre 1999, n. 13504, in *questa Rivista* 2000, 129, secondo cui l'amministratore di un condominio, alla cessazione del suo mandato, ha l'obbligo di restituire ai condomini quanto ricevuto a causa dello svolgimento dell'incarico, tra cui i documenti concernenti la gestione, né può trattenerli finché non rimborsato delle somme anticipate per conto del condominio, avvalendosi del principio inadimplenti non est adimplendum, non essendovi corrispettività né interdipendenza tra dette prestazioni, originate da titoli diversi.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

(*Omissis*) - con il ricorso per ingiunzione il Condominio ricorrente ha chiesto l'immediata restituzione dei documenti relativi alla gestione condominiale, indebitamente trattenuti da ..., amministratore uscente;

- l'avvenuta sostituzione del resistente quale amministratore e il conseguente obbligo di quest'ultimo di mettere a disposizione del Condominio tutta la documentazione amministrativa sono fuori discussione;

- "integra il reato di appropriazione indebita" il rifiuto del professionista di restituire la documentazione ricevuta per l'espletamento dell'incarico, "in quanto costituisce un comportamento che eccede i limiti del titolo del possesso" (cfr. Cass., 29 maggio 2008, n. 26820),

- ancora la Corte di Cassazione (sent. n. 13504/99) ha espressamente escluso che l'Amministratore possa trattenere i documenti fino a quando non sia rimborsato delle somme anticipate per conto del Condominio, avvalendosi del principio inadimplenti non est adimplendum, non essendovi corrispettività né interdipendenza tra le prestazioni; non è, quindi, prospettabile alcun titolo che legittimi il comportamento omissivo lamentato dall'opposto Condominio e il decreto per consegna di beni mobili

determinati (i documenti) appare, a una prima deliberazione, del tutto legittimo e fondato;

- l'opposizione non è, per contro, fondata su prova scritta e la causa non è di pronta soluzione in relazione ai tempi di definizione imposti dalla situazione del ruolo di questo giudice; in considerazione dei principi sopra ricordati va disposta la trasmissione di denuncia alla Procura della Repubblica in sede, emergendo a carico di (*omissis*) gli estremi del reato di appropriazione indebita aggravata, reato procedibile d'ufficio. (*Omissis*)

## TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO 17 NOVEMBRE 2011, N. 2539

EST. GIRALDI – RIC. TEZZA ED ALTRA C. POSTE ITALIANE S.P.A.

**Avviamento commerciale | Indennità | Pagamento | Domanda di condanna proposta nei confronti del locatore | Proposta dal conduttore in pendenza del termine di rilascio | Inammissibilità | Sussistenza.**

**Avviamento commerciale | Indennità | Pagamento | Offerta del locatore subordinata alla riconsegna dell'immobile | Rifiuto del conduttore che detenga l'immobile in pendenza del termine di rilascio | Condanna del conduttore alle spese di causa | Sussistenza.**

✍ È inammissibile, per inesigibilità del credito, la domanda di condanna del locatore al pagamento dell'indennità di avviamento, proposta dal conduttore in pendenza del termine di rilascio ex art. 56 L. n. 392/78. (l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 34; l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 56)

✍ Va condannato alle spese di causa il conduttore che, detenendo l'immobile in pendenza del termine di rilascio ex art. 56 L. n. 392/78 rifiuti l'offerta di pagamento dell'indennità, subordinata dal locatore alla riconsegna dell'immobile. (l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 56)

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 27 luglio 2010 Tezza Ugo e Taramelli Annamaria esponevano di aver concesso in locazione a Poste Italiane s.p.a., a far data dall'11 giugno 1998, un immobile sito in Bergamo, p.zza Mercato del Fieno n. 15 e di aver comunicato rituale disdetta alla conduttrice per la scadenza del 31 maggio 2010 senza averne ottenuto il rilascio. Adiva pertanto il Tribunale onde sentir convalidare la licenza per finita locazione.

Si costituiva in giudizio Poste Italiane s.p.a. non opponendosi alla convalida dell'intimata licenza, ma chiedendo in via riconvenzionale che la locatrice venisse condannata a versarle l'indennità di avviamento di cui all'art. 34 L. n. 392/78.

Non contestata pertanto la scadenza e disposta la separazione del giudizio di risoluzione da quello di condanna al pagamento dell'indennità ex art. 34 L. n. 392/78, veniva convalidata la licenza per finita locazione.



La causa dunque passa in decisione per quanto attinente alla sola domanda riconvenzionale proposta dalla conduttrice.

Si osserva allora che nella memoria integrativa depositata in data 13 aprile 2011 i locatori hanno dato atto di aderire alla domanda di accertamento del diritto della conduttrice a percepire l'indennità di avviamento, facendo rilevare che il relativo credito deve tuttavia ritenersi inesigibile sino al momento in cui la medesima non rilasci l'immobile locatole.

Ed infatti non v'è dubbio che l'attività svolta dalla resistente, cioè quella di ufficio postale, è attività rientrante tra quelle previste dall'art. 27 L. n. 392/78 comportante contatti con il pubblico con conseguente spettanza in favore della conduttrice dell'indennità di cui all'art. 34.

Si osserva altresì che, a fronte della generica richiesta indicata nella comparsa di costituzione da parte di Poste Italiane e che non risulta peraltro mai anticipata tramite comunicazione scritta ai locatori, questi ultimi nella memoria integrativa, aderendo alla domanda, hanno specificato l'importo dovuto a tale titolo in euro 20.015,64.

Tale importo è stato determinato sulla base dell'ultimo canone corrisposto pari ad euro 1.111,98 per 18 mensilità; detto importo non è stato peraltro contestato da parte resistente.

Orbene, come è noto, l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata all'avvenuta corre-

sponsione dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, ma tale corresponsione non è condizione della formazione del titolo per il rilascio (Cass. 2917/85) e la relativa somma non è esigibile sino a che non avvenga il rilascio o non si provveda all'esecuzione della sentenza che lo dispone (Cass. 580/2001, 1930/2003); si rileva inoltre che con lettera in data 7 marzo 2011 parte locatrice ha formalmente offerto a parte conduttrice l'importo dovuto a titolo di indennità.

Ne consegue che, se non poteva essere richiesto prima dell'esecuzione del rilascio il versamento dell'indennità, la pronuncia conseguente di condanna doveva ritenersi inammissibile.

Inoltre, non risulta neppure accettata l'offerta dell'indennità, non contestata nel relativo importo.

L'inammissibilità della domanda e la mancata accettazione dell'offerta dell'indennità comportano l'obbligo della conduttrice di pagamento delle spese processuali. Il giudizio relativo a tale spettanza infatti è frutto esclusivamente dell'interesse della conduttrice, interesse mai contrastato (per quanto risulta in atti) né nell'an, né nel quantum ed è proseguito esclusivamente per inerzia della medesima conduttrice. La resistente deve dunque rifondere alla ricorrente le spese processuali liquidate in euro 2.764,63 di cui euro 503,63 per spese oltre accessori di legge. (*Omissis*)

## IL RILASCIO DELL'IMMOBILE QUALE PRESUPPOSTO PER LA CONDANNA DEL LOCATORE AL PAGAMENTO DELL'INDENNITÀ

di **Fabrizio Bruno Guizzetti**

In un procedimento di sfratto per finita locazione le Poste Italiane s.p.a. si sono costituite in giudizio dichiarando di non opporsi alla convalida, chiedendo termine massimo per il rilascio ai sensi dell'art. 56 legge 27 luglio 1978, n. 392 e svolgendo, in via riconvenzionale, domanda di condanna dei locatori al pagamento dell'indennità per la perdita d'avviamento ai sensi dell'art. 34 legge n. 392/78 (in termini Pretura Cremona, 5 gennaio 1996, n. 12, in *questa Rivista* 1996, 255).

Il Giudice ha quindi disposto la separazione dei giudizi; ha convalidato lo sfratto con liquidazione delle relative spese; ha disposto il mutamento di rito per la domanda riconvenzionale d'indennità, con termini per il deposito di memorie integrative ai sensi dell'art. 426 c.p.c.

Prima del deposito della memoria integrativa i locatori hanno poi offerto il pagamento dell'indennità, quantificata come per legge in misura di 18 mensilità dell'ultimo canone e da corrispondere contestualmente al rilascio dell'immobile da parte delle Poste, se anteriore alla scadenza del termine di rilascio concesso dal Giudice, o, altrimenti, dopo il decorso del termine e prima dell'esecuzione forzata del rilascio.

Con la memoria integrativa i locatori hanno dichiarato di non opporsi alla domanda di accertamento del diritto del conduttore all'indennità, ribadendo la loro offerta ed opponendosi invece alla domanda di condanna al pagamento per inesigibilità del credito.

La conduttrice ha insistito nella domanda di condanna al pagamento dell'indennità.

Secondo un consolidato insegnamento della Suprema Corte (Cass., 27 marzo 2009, n. 7528 e Cass., 17 gennaio 2001, n. 580; conformi Cass., 2 settembre 2009, n. 19083; Cass., 10 febbraio 2003, n. 1930; Cass., 15 maggio 1997, n. 4272; Cass., 22 ottobre 1994, n. 8713) esiste completa reciproca dipendenza tra l'obbligazione di pagamento dell'indennità gravante sul locatore e l'obbligazione di riconsegna dell'immobile gravante sul conduttore: "le obbligazioni di pagamento della indennità per la perdita dell'avviamento commerciale e quella di rilascio dell'immobile sono fra loro in rapporto di reciproca dipendenza in quanto ciascuna prestazione è inesigibile in difetto di contemporaneo adempimento dell'altra, con la conseguenza che la legge, subordinando il rilascio dell'immobile

al pagamento dell'indennità, specularmente condiziona il pagamento dell'indennità al rilascio."

In pratica il locatore non può agire esecutivamente per il rilascio dell'immobile, se non paga preventivamente o contestualmente l'indennità d'avviamento (onere sancito espressamente dall'art. 34 comma 3 legge n. 392/78); a sua volta il conduttore non può pretendere il pagamento dell'indennità, se non rilascia preventivamente o contestualmente l'immobile.

Di conseguenza il conduttore che non abbia offerto la riconsegna dell'immobile alla scadenza del contratto e che anzi, in sede di procedimento di convalida di sfratto, abbia chiesto termine per il rilascio ex art. 56 legge 27 luglio 1978, n. 392, in pendenza di detto termine non può pretendere il pagamento dell'indennità, se non offra, contestualmente, la riconsegna dell'immobile.

Infatti l'obbligo del locatore di pagare l'indennità d'avviamento diverrà attuale soltanto con il decorso della data di rilascio fissata dal Tribunale, salvo che il conduttore offra, prima di detto termine, la restituzione dei locali.

Poiché il credito del conduttore per l'indennità d'avviamento non è esigibile in pendenza del termine di rilascio, non può essere pronunciata sentenza di condanna a carico del locatore per il pagamento di tale credito: l'esecutività del provvedimento ai sensi dell'art. 447 bis ultimo comma c.p.c. comporterebbe il diritto del conduttore di ottenere l'immediato pagamento dell'indennità, senza peraltro aver adempiuto all'obbligo di riconsegna dell'immobile e senza che il locatore, in pendenza del termine ex art. 56 legge n. 392/78, possa promuovere l'esecuzione per il rilascio.

Non pare neppure possibile una sentenza di condanna al pagamento dell'indennità "condizionata" all'avvenuto rilascio dell'immobile: tale provvedimento, compatibile con l'ipotesi di spontanea riconsegna dell'immobile, non lo sarebbe invece con l'ipotesi di esecuzione forzata del rilascio, in quanto confliggerebbe col disposto dell'art. 34 commi 3 e 4 legge n. 392/78, che prevedono la corresponsione dell'indennità prima dell'esecuzione del rilascio.

Le spese del giudizio d'indennità.

In punto spese processuali la sentenza rappresenta una specifica applicazione dei principi introdotti dalla novella del 2009.


La mancata accettazione, da parte della conduttrice, dell'offerta di pagamento dell'indennità formulata dai locatori (se pur subordinatamente al contestuale rilascio dell'immobile) e l'inammissibilità della domanda di condanna al pagamento svolta dalla conduttrice, comportano la condanna di quest'ultima alle spese di giudizio.

Aggiungasi che soltanto i locatori hanno adempiuto all'onere processuale previsto dall'art. 34 ultimo comma legge n. 392/78 e che l'offerta di pagamento dell'indennità rappresentava comunque un riconoscimento di debito e sarebbe stata idonea prova scritta per ottenere, in caso di mancato versamento dell'indennità, ingiunzione di pagamento ai sensi dell'art. 633 e seguenti c.p.c.

## TRIBUNALE CIVILE DI NOCERA INFERIORE SEZ. I, 22 LUGLIO 2011

EST. DI LONARDO – RIC. SORRENTO ED ALTRI (AVV.TI PRISCO E SAVARESE) C. LO PONTE (AVV. CAPUTO)

**Esecuzione forzata | Titolo esecutivo | Ottenuto nei confronti del condominio | Azione esecutiva promossa contro singolo condòmino non indicato nominativamente nel titolo stesso | Notifica del titolo esecutivo nei confronti di quest'ultimo | Necessità | Notifica al solo amministratore condominiale | Insufficienza | Conseguente nullità dell'atto di precetto.**

 L'azione esecutiva promossa contro il singolo condòmino in forza di un titolo esecutivo ottenuto contro il condominio deve essere preceduta dalla notifica (oltre che del precetto, anche) del titolo esecutivo nei confronti del soggetto il cui patrimonio si intende aggredire, non essendo sufficiente che il predetto titolo venga notificato all'amministratore condominiale. (Fattispecie nella quale il Giudicante ha dichiarato la nullità degli opposti atti di precetto, in quanto non preceduti dalla preventiva notificazione del titolo esecutivo ai condòmini opposenti). (c.p.c., art. 479) (1)

(1) Nel senso che prima di procedere ad esecuzione nei confronti di soggetto non indicato nel titolo, gli atti prodromici vadano notificati personalmente a questi, non potendosi ritenere sufficiente la notifica effettuata al soggetto o all'ente indicato come debitore nel titolo stesso, cfr. - sebbene con riferimento al caso della responsabilità del socio di società di persone - Cass., 14 giugno 1999 n. 5884, in *Ius&Lex* dvd n. 2/12, ed. La Tribuna.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

In forza della sentenza n. 528/07 emessa da questo tribunale in data 15 luglio 2007, recante condanna del Condominio "Palazzo di Maio" al pagamento della complessiva somma di euro 22.605,00, oltre interessi e rivalutazione, Loponte Mariarosa, mediante distinti atti di precetto (tutti notificati in data 30 aprile 2009), ha intimato a Sorrento Emanuele Antonio, Caiazzo Luisa, Caiazzo Santina ed a Morettono Luciano, quali condòmini del predetto condominio, il pagamento delle loro rispettive quote, oltre interessi e spese successive.

Avverso i singoli atti di precetto, gli intimati hanno proposto opposizione in questa sede assumendo, in primo luogo, la violazione dell'articolo 479 del codice di rito per omessa notifica del titolo esecutivo nei loro confronti, essendo stata la stessa effettuata unicamente con riguardo all'ente condominiale.

Gli opposenti hanno altresì eccepito:

- a) l'inosservanza delle disposizioni generali cui all'articolo 125 c.p.c., in quanto gli atti di precetto notificati sono privi dell'indicazione dell'ufficio giudiziario competente per l'esecuzione, del titolo esecutivo, della data di spedizione in forma esecutiva, della data di notificazione del titolo e delle esatte generalità delle parti (nome, cognome, residenza e codice fiscale);

- b) l'illegittimità degli atti di precetto, essendo le relative copie notificate prive della procura ad litem;

- c) l'illegittimità di alcune voci di credito indicato in precetto, tra le quali quelle relative ai diritti di procuratore per "posizione archivio", "disamina titolo", "consultazioni con il cliente" e "corrispondenza informativa";

- d) l'illegittimità della stessa pretesa creditoria, in quanto la sentenza di condanna emessa nei confronti del condominio ha riguardo al danno causato da una condotta verticale di scarico di cui non usufruiscono essi intimanti, ma i proprietari dei sette appartamenti insistenti sulla medesima verticale posta nella scala "B".

In ragione dei motivi sopra indicati, gli opposenti hanno chiesto che fosse pronunciata l'invalidità degli atti di precetto notificati con conseguente declaratoria di improcedibilità della minacciata azione esecutiva e con condanna del creditore intimamente al risarcimento del danno per lite temeraria.

Previa instaurazione del contraddittorio, si è costituita la parte convenuta, la quale ha contestato in fatto ed in diritto ogni avversa domanda, chiedendone l'integrale rigetto.

Va premesso che l'eccezione di nullità del precetto per omessa notifica del titolo esecutivo, al pari delle ulteriori ragioni di doglianza sopra indicate alle lett. a) e b), deve essere qualificata, ex art. 117 c.p.c., quale opposizione agli atti esecutivi (tempestivamente proposta con atto di citazione notificato il 6 maggio 2009) ponendosi in discussione il corretto esercizio della minacciata azione esecutiva. Tutte le altre contestazioni, invece, attenendo al diritto del creditore procedente di agire in via esecutiva, costituiscono opposizione all'esecuzione ai sensi dell'articolo 615, comma 1, c.p.c..

Con riguardo al merito, va anzitutto rigettato il motivo di opposizione di cui alla lett. a) che precede, dovendo escludersi che sussistano le violazioni dei requisiti di forma di cui agli artt. 125 e 480 c.p.c.: - 1) alcuna rilevanza assume, ai fini della validità dell'atto di precetto, l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario competente per l'esecuzione, trattandosi di un dato che, unitamente all'elezione di domicilio di cui al terzo comma dell'art. 480 c.p.c., non costituisce requisito imposto a pena di nullità: "l'art. 480 c.p.c., che regola la forma del precetto, non prescrive che in esso siano indicati l'ufficio giudiziario davanti al quale si svolgerà la procedura esecutiva e la forma di esecuzione (mobiliare o immobiliare), della quale il creditore intimamente ritenga di avvalersi" (così, Cass. n. 1229/92). Lo scopo della previsione da ultimo richiamata è, infatti, solo quello di individuare il giudice competente a conoscere delle opposizioni a precetto come si ricava indirettamente dalla stessa formulazione del secondo periodo dell'art. 480 comma terzo c.p.c. che testualmente recita: "In mancanza le opposizioni a precetto si propongono davanti al giudice del luogo ove il precetto è stato notificato"; - 2) ai fini della validità del precetto neppure è richiesta la menzione del provvedimento che ha disposto l'esecutorietà, posto che - ad eccezione della specifica ipotesi di cui all'articolo 654, secondo comma, c.p.c. - l'esecutività delle sentenze

di condanna deriva direttamente dalla legge; - 3) risulta compiutamente effettuata "l'indicazione delle parti" (la nullità del precetto è ravvisabile nelle sole ipotesi in cui le indicazioni funzionali alla identificazione del creditore o del debitore siano state omesse o siano così generiche o erronee da determinare un'assoluta incertezza non superabile neppure dall'esame complessivo dell'atto nel suo complesso; il che assolutamente non è riscontrabile con riferimento agli atti di precetto di cui si discute); - 4) l'omessa trascrizione del codice fiscale non è indicata tra le cause di nullità previste dall'art. 480, comma 2, c.p.c. (ed è noto che non può essere pronunciata la nullità per inosservanza di forme di alcun atto del processo, se la nullità non è comminata dalla legge: art. 156, comma 1, c.p.c.), trattandosi, peraltro, di un dato che ha la precipua funzione di identificare in modo univoco a fini fiscali le persone residenti sul territorio italiano e, pertanto, non afferisce ai rapporti tra le parti o tra il giudice e le parti ma alla relazione tra queste ultime e l'amministrazione finanziaria, cosicché la violazione di una norma che disciplina un rapporto estraneo al processo non può riverberare i suoi effetti sul procedimento.

Va altresì disatteso il motivo di opposizione relativo alla mancanza della procura ad litem sulle copie notificate dell'atto di precetto, dovendo reputarsi sufficiente la trascrizione della stessa sull'originale dell'atto.

Con riguardo, infine, ai profili di impugnazione fatti valere dagli opposenti con riguardo all'omessa notifica del titolo esecutivo, ritiene questo giudice - nella piena consapevolezza dei contrapposti orientamenti esistenti nell'ambito della giurisprudenza di merito - di dover aderire all'opinione secondo cui l'azione esecutiva promossa contro il singolo condomino in forza di un titolo esecutivo ottenuto contro il condominio deve essere preceduta dalla notifica (oltre che del precetto, anche) del titolo esecutivo nei confronti del soggetto il cui patrimonio si intende aggredire, non essendo sufficiente che il predetto titolo venga notificato all'amministratore condominiale.

Secondo il consolidato indirizzo esecutivo della giurisprudenza di legittimità, la notificazione del titolo esecutivo, richiesta dall'art. 479 c.p.c. come condizione della corretta intimazione ad adempiere, assolve la precipua funzione di preannunciare solennemente al debitore il proposito del creditore di esercitare l'azione esecutiva per quanto è indicato nel titolo, consentendo al debitore stesso di conoscere gli elementi dell'azione esecutiva (esistenza e persistenza del titolo, idoneità oggettiva soggettiva di questo) onde, in ipotesi, sollevare eventuali contestazioni.

Il principio generale sancito dall'art. 479 c.p.c. in tema di notificazione degli atti prodromici impone che detta attività si rivolga personalmente al debitore esecutato (ed è significativo come la novella della legge n. 52/2006 abbia abrogato la possibilità prevista dal secondo comma del citato art. 479 c.p.c. di notificare il titolo esecutivo al procuratore costituito in giudizio).

Sulla scorta delle individuate finalità e modalità, appare del tutto coerente ritenere che la notificazione degli atti

prodromici all'esecuzione vada effettuata personalmente al soggetto contro il quale si promuova l'esecuzione anche in tutti quei casi in cui la legge consenta di agire in executivis nei confronti di un soggetto non indicato nominativamente nel titolo stesso, in virtù dell'esistenza di un rapporto giuridico che gli impone di rispondere dell'obbligazione in esso accertata, anche sul piano esecutivo, senza la necessità per il creditore di munirsi di un distinto titolo nei suoi confronti. Si tratta di una eventualità di cui l'ordinamento conosce diversi esempi: basti pensare alle fattispecie regolate dall'art. 477 c.p.c. (titolo esecutivo fatto valere nei confronti degli eredi del debitore), nonché dagli artt. 2297 e 2304 c.c. (titolo esecutivo formatosi contro la società di persone, fatto valere nei confronti dei soci illimitatamente responsabili), vicende del tutto analoghe alla situazione in parola, in cui si è fatto valere in via esecutiva nei confronti del singolo condomino il d.i. recante condanna dell'ente di gestione-condominio. In tutte queste ipotesi, la funzione svolta dalla notificazione del titolo esecutivo e del precetto al soggetto non indicato nel titolo, e contro il quale si intende promuovere l'esecuzione forzata, è evidentemente ancor più importante e delicata che nei casi ordinari (in cui cioè l'esecuzione sia diretta nei confronti del soggetto indicato come debitore nel titolo): essa permette infatti all'intimato di prendere per la prima volta conoscenza dell'esistenza di una pretesa creditoria nei propri confronti, consentendogli di valutare i termini di tale pretesa e di verificare la effettiva sussistenza della propria responsabilità (sul piano sostanziale e su quello esecutivo) in relazione ad essa. Ecco perché, nelle ipotesi in discorso, è positivamente previsto (vedi il disposto dell'art. 477), ovvero affermato in via interpretativa (per il caso della responsabilità del socio di società di persone, cfr. Cass., 14 giugno 1999, n. 5884) che, prima di procedere ad esecuzione nei confronti del soggetto non indicato nel titolo, gli atti prodromici vadano notificati personalmente a questi, non potendosi ritenere sufficiente la notifica effettuata al soggetto o all'ente indicato come debitore nel titolo stesso. Identica esigenza si pone ove si intenda sottoporre ad esecuzione forzata il singolo condomino sulla base di un titolo formatosi esclusivamente nei confronti del condominio. Il condomino minacciato dell'esecuzione forzata deve infatti essere messo in condizione di conoscere l'esistenza di una pretesa (sostanziale ed esecutiva) diretta personalmente nei suoi confronti, nonché il concreto contenuto di essa, in modo da potere eventualmente procedere al pagamento dell'importo preteso - se ritenuto dovuto - prima dell'esecuzione (evitando così il pignoramento ed agendo poi in rivalsa nei confronti degli altri condòmini), ovvero alle opportune contestazioni circa la propria qualità di condomino oppure anche circa la propria responsabilità per la specifica obbligazione condominiale.

Diversamente da quanto sostenuto dall'opposta, poi, non può affatto ritenersi che sia sufficiente la conoscenza di fatto del titolo esecutivo, stante il meccanismo di conoscenza legale previsto dalla legge (art. 479 c.p.c.), così come neppure può ritenersi sufficiente il fatto che la no-



tifica sia stata eseguita nei confronti dell'amministratore del condominio. L'assunto della parte, oltre a vanificare la illustrata ratio della disposizione posta dall'art.479 c.p.c., non appare condivisibile. Basti rilevare, in linea del tutto generale, che, a mente dell'art. 1131 c.c., l'amministratore dell'ente di gestione rappresenta i partecipanti al condominio, sul piano sostanziale, nei limiti delle sue attribuzioni (che sono circoscritte alla gestione delle cose comuni) e, sul piano processuale, per le sole azioni concernenti le parti comuni dell'edificio, ma non per le azioni relative ai beni di proprietà individuale. Ne consegue che, ove il creditore intenda aggredire beni comuni (anche a prescindere dall'espropriazione dei beni immobili condominiali, ciò sarebbe certamente possibile con riguardo all'eventuale fondo cassa del condominio, ai depositi bancari di sua pertinenza, ovvero ai suoi crediti), potrà e dovrà notificare titolo e precetto all'amministratore, in quanto lo stesso per legge rappresenta, anche sul piano processuale, i partecipanti al condominio per tutto ciò che attiene alle cose comuni. Ove invece, al contrario, egli intenda aggredire in via esecutiva il patrimonio del singolo condomino (facendo valere la sua responsabilità per le obbligazioni condominiali), e quindi esercitare l'azione esecutiva sui suoi beni personali, ogni potere di rappresentanza dell'amministratore resta escluso per definizione (in quanto si è certamente al di fuori dei limiti dell'articolo 1131 del codice civile).

Sulla scorta delle esposte considerazioni, si impone la declaratoria di nullità degli opposti atti di precetto, in quanto non preceduti - e il dato è assolutamente pacifico - dalla preventiva notificazione del titolo esecutivo ai debitori opposenti.

Venendo da ultimo ai motivi di opposizione all'esecuzione deve -contrariamente alle eccezioni sollevate dagli opposenti - affermarsi la legittimità della richiesta di pagamento di diritti di procuratore per "posizione archivio", "consultazioni con il cliente" e "corrispondenza informativa", stante il richiamo contenuto nel n. 74 della tabella B della vigente tariffa professionale alle voci del procedimento di cognizione per le prestazioni non espressamente previste, ma sostanzialmente corrispondenti, del procedimento esecutivo.

Tale richiamo, infatti, consente il riconoscimento, in relazione al precetto, sia del diritto di consultazione che del diritto di corrispondenza informativa con il cliente

(in tal senso, cfr., Cass. n. 6665/81 e Cass. n. 2959/73), trattandosi - del resto - di attività che ben possono essere compiute pur dopo la formazione del titolo esecutivo, al fine di meglio valutare i termini e le concrete modalità dell'azione esecutiva. Sul punto, non possono essere seguite le diverse osservazioni svolte dalla giurisprudenza di legittimità richiamata dall'opponente (Cass. n. 12270/02; disattesa, peraltro, dalla recente Cass. n. 13482/2011), in quanto l'insegnamento ivi espresso fonda le proprie conclusioni su disposizioni della previgente tabella professionale non più attuali.

La voce "disamina titolo", poi, è espressamente prevista tra i diritti della fase esecutiva.

Va, da ultimo rigettato il motivo di opposizione con il quale gli opposenti asseriscono di non essere tenuti ad alcun pagamento in quanto non proprietari degli appartamenti serviti dalla verticale che ha prodotto il danno liquidato nella sentenza posta a fondamento della minacciata esecuzione.

L'assunto non può essere condiviso in quanto non vi è dubbio che la condanna al pagamento sia stata irrogata nei confronti dell'intero condominio senza distinzione o eccezione alcuna per singoli o per gruppi di condòmini e senza che in tal sede sia stata contestata la legittimazione dell'amministratore condominiale a rappresentare, in quel giudizio, tutti i partecipanti al condominio (tra i quali gli odierni opposenti).

L'univoco riferimento della sentenza in parola all'obbligo dell'intero condominio importa evidentemente che, sulla base del titolo qui azionato debbano ritenersi (a torto o a ragione, non importa stabilire, in questa sede) obbligati al pagamento delle somme per cui è condanna tutti i condòmini, e cioè tutti i proprietari esclusivi di piani o porzioni di piano dell'edificio denominato Condominio "Palazza De Maio", senza esclusioni.

D'altro canto, l'eventuale esonero della responsabilità di alcuni dei condòmini avrebbe potuto e dovuto essere fatta eventualmente valere dagli interessati in sede di cognizione, ma non può certo vanificare in questa sede il comando contenuto nel titolo di formazione giudiziale.

In ragione della reciproca soccombenza e delle contrastanti opinioni sussistenti con riguardo all'unico motivo di opposizione accolto, si ritengono sussistenti i presupposti di legge per disporre l'integrale compensazione delle spese di lite. (*Omissis*)

# Massimario

I testi dei documenti qui riprodotti sono desunti dagli Archivi del Centro elettronico di documentazione della Corte di cassazione. I titoli sono stati elaborati dalla redazione

## Azioni giudiziarie

### ■ Legittimazione dell'amministratore.

In relazione alla denuncia da parte di un condominio dell'abusiva occupazione da parte del costruttore di una porzione di area (in uso) condominiale, mediante la costruzione di manufatto di proprietà esclusiva, sussiste la legittimazione dell'amministratore di condominio ad agire giudizialmente, ai sensi degli artt. 1130, primo comma, n. 4), e 1131 c.c., anche senza il mandato da parte dei condomini, con azione per il ripristino dei luoghi e il risarcimento del danno nei confronti dell'autore dell'opera denunciata e dell'acquirente della stessa. ♦ Cass. civ., sez. II, 25 luglio 2011, n. 16230, Cond. via San Felice Circeo 24 Roma c. Eredità Giacente Carlo Re ed altri (c.c., art. 1117; c.c., art. 1130; c.c., art. 1131). [RV618786]

### Bellezze naturali (Protezione delle)

#### ■ Vincoli – Vincolo paesaggistico – Spontanea rimessione in pristino degli immobili.

La causa estintiva della spontanea rimessione in pristino degli immobili soggetti a vincoli paesaggistici opera solo con riguardo al reato di cui all'art. 18, comma primo, del D.L.vo n. 42 del 2004 e non anche alle violazioni edilizie con esso eventualmente concorrenti, potendo tuttavia rilevare, per queste ultime, con riguardo al profilo di commisurazione della pena. ♦ Cass. pen., sez. III, 17 maggio 2011, n. 19317 (ud. 27 aprile 2011), P.G. in proc. Medici e altro (d.l.vo 22 gennaio 2004, n. 42, art. 181; l. 15 dicembre 2004, n. 308; c.p., art. 133). [RV250341]

## Canone

### ■ Determinazione – Determinazione convenzionale del canone in misura differenziata e crescente.

Per effetto del principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso non abitativo, risulta legittima la clausola con cui si convenga una determinazione del canone in misura differenziata, crescente per frazioni successive del tempo nell'arco del rapporto, ancorata, infine, ad elementi predeterminati (idonei ad influire sull'equilibrio economico del sinallagma contrattuale e del tutto indipendenti dalle eventuali variazioni annuali del potere di acquisto della moneta), a meno che non risulti una sottostante volontà delle parti volta, in realtà, a perseguire surrettiziamente lo scopo di neutralizzare esclusivamente gli effetti della svalutazione monetaria, eludendo, così, i limiti quantitativi posti dall'art. 32 della legge cosiddetta "sull'equo canone" (sia nella formulazione originaria che in quella novellata dall'art. 1 comma nono sexies, della legge n. 118 del 1985), ed incorrendo, conseguentemente, nella sanzione di nullità prevista dal successivo art. 79 della legge predetta. ♦ Cass. civ., sez. VI, 23 giugno 2011, n. 13887, Raiola c. Auricchio (l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 32; l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 79; c.c., art. 1322; c.c., art. 1372). [RV618816]

### ■ Riduzione o diminuzione del godimento dell'immobile – Unilaterale sospensione o diminuzione del canone.

Il conduttore di un immobile non può astenersi dal versare il canone, ovvero ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, quand'anche tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'ob-

bligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio "inadimplenti non est adimplendum", la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede. ♦ Cass. civ., sez. VI, 23 giugno 2011, n. 13887, Raiola c. Auricchio (c.c., art. 1460; c.c., art. 1575; c.c., art. 1584; c.c., art. 1587). [RV618817]

## Circostanze del reato

### ■ Aggravanti – Abuso di poteri o violazione di doveri pubblici – Addetto allo sportello dell'amministrazione finanziaria.

La circostanza aggravante dell'essere il fatto commesso con abuso dei poteri o con violazione dei doveri inerenti a una pubblica funzione o a un pubblico servizio è configurabile nel caso di reato ascrivibile a un dipendente dell'amministrazione finanziaria con mansione di addetto allo sportello, la cui attività infatti, non si esaurisce in incarichi meramente manuali o d'ordine, poiché le funzioni svolte implicano conoscenza di regolamenti propri dell'amministrazione di appartenenza e costituiscono, quindi, complemento ed integrazione delle funzioni pubbliche proprie dell'amministrazione finanziaria. (Fattispecie relativa a contestazione di truffa ascritta ad operatore tributario con mansioni di sportello a contatto con il pubblico, consistita nell'aver incontrato all'interno degli uffici persone che, indotte in errore circa la possibilità di ottenere in locazione a prezzi vantaggiosi immobili che lo Stato stava dismettendo, avevano versato in suo favore somme di denaro). ♦ Cass. pen., sez. II, 20 maggio 2011, n. 20039 (ud. 20 aprile 2011), Vallario (c.p., art. 61 novies). [RV250361]

## Contratto di locazione

### ■ Durata – Locazioni di immobili da destinare al tempo libero.

Le locazioni di immobili ad uso abitativo sono soggette alle previsioni di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, fatte salve le eccezioni contemplate dalla medesima normativa; ne consegue che anche il contratto di locazione di una "seconda casa", che il conduttore intenda destinare allo svago od al tempo libero è soggetto alla disciplina dettata dalla suddetta legge. ♦ Cass. civ., sez. III, 20 giugno 2011, n. 13483, Rivetti c. Guidoni (c.c., art. 1571; l. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 2; l. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 5). [RV618827]

### ■ Natura personale del rapporto di locazione – Legittimazione a concedere il bene in locazione – Individuazione – Presupposti – Disponibilità di fatto del bene in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico – Sufficienza – Riconoscibilità della legittimazione in capo al detentore di fatto che abbia acquisito la disponibilità del bene lecitamente e al possessore legittimo – Sussistenza – Fattispecie.

Il rapporto che nasce dal contratto di locazione e che si instaura tra locatore e conduttore ha natura personale, con la conseguenza che chiunque abbia la disponibilità di fatto del bene, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, può validamente concederlo in locazione, onde la relativa legittima-

zione è riconoscibile anche in capo al detentore, a meno che la detenzione non sia stata acquistata illecitamente. Ne consegue la validità ed efficacia della locazione stipulata dal condomino di un bene comune del quale abbia la detenzione esclusiva. ♦ Cass. civ., sez. III, 14 luglio 2011, n. 15443, Guglielmi ed altro c. Palombo (c.c., art. 1117; c.c., art. 1571). [RV618635]

### Contributi e spese condominiali

#### ■ Vendita di unità immobiliare.

In caso di alienazione di un immobile di proprietà esclusiva in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione per riparare un danno già cagionato ad un singolo condomino, eseguiti successivamente alla compravendita, al fine dell'identificazione del soggetto obbligato alla contribuzione alle spese condominiali, deve considerarsi che l'accertamento stesso dell'emergenza conservativa o emendativa di danni a terzi, compiuto dal condominio, determina l'insorgenza dell'obbligo conservativo in capo a tutti i condomini, e pone l'eventuale successiva approvazione delle relative spese in una prospettiva meramente esecutiva ed esterna rispetto alla già compiuta individuazione della persona dell'obbligato. ♦ Cass. civ., sez. II, 12 luglio 2011, n. 15309, Barcella c. Fazzino ed altri (c.c., art. 1104; c.c., art. 1123; c.c., art. 1135; c.c., art. 1470). [RV618638]

### Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone

#### ■ Prova del reale disturbo – Perizia o consulenza tecnica – Non è necessaria.

Ai fini della configurabilità della contravvenzione di cui all'art. 659 c.p., l'attitudine dei rumori a disturbare il riposo o le occupazioni delle persone non va necessariamente accertata mediante perizia o consulenza tecnica, ma ben può il giudice fondare il suo convincimento su elementi probatori di diversa natura, quali le dichiarazioni di coloro che sono in grado di riferire le caratteristiche e gli effetti dei rumori percepiti, sì che risulti oggettivamente superata la soglia della normale tollerabilità. (Fattispecie relativa all'accertamento della natura molesta della musica riprodotta ad alto volume e di notte in un "disco pub", nonché degli schiamazzi degli avventori dello stesso, mediante la testimonianza resa dagli inquilini dello stabile in cui era sito il locale). ♦ Cass. pen., sez. I, 25 maggio 2011, n. 20954 (ud. 18 gennaio 2011), Toma (c.p., art. 659). [RV250417]

### Edilizia popolare ed economica

#### ■ Decadenza, revoca, annullamento – Alloggio non stabilmente abitato – Motivi della dismissione.

In tema di edilizia residenziale pubblica, la decadenza dal diritto all'assegnazione in locazione di un alloggio economico e popolare non stabilmente abitato, ai sensi dell'art. 47, comma 1, lett. b) della legge della Regione Calabria 25 novembre 1996, n. 32, non è ispirata da finalità sanzionatorie, bensì dall'esigenza oggettiva di evitare che abitazioni destinate a categorie sociali meno protette rimangano nella disponibilità di chi non ne abbia effettivamente bisogno, restando irrilevanti le motivazioni soggettive della dismissione (che non è necessario sia sorretta da una effettiva volontà in tal senso), così come la saltuaria utilizzazione dell'alloggio per motivi transitori o l'eventuale volontà di ritornare nell'abitazione assegnata, una volta cessati i motivi stessi. (Nella specie, l'assegnataria dell'alloggio, coniugata con marito e figlio residenti in Milano, viveva stabilmente in tale città, rientrando a Troppa solo nei mesi estivi per trascorrervi la villeggiatura con la famiglia). ♦ Cass. civ., sez. I, 27 giugno 2011, n. 14124, Marsala c. Comune di Tropea (d.p.r. 30 dicembre 1972, n. 1035, art. 17; l.r. Calabria 25 novembre 1996, n. 32, art. 47). [RV618596]

#### ■ Decadenza, revoca, annullamento – Competenza e giurisdizione – Criteri.

In tema di riparto di giurisdizione nelle controversie concernenti gli alloggi di edilizia economica e popolare, sussiste la giurisdizione del giudice amministrativo quando si controverta dell'annullamento dell'assegnazione per vizi incidenti sulla fase del procedimento amministrativo, fase strumentale all'assegnazione medesima e caratterizzata dall'assenza di diritti soggettivi in capo all'aspirante al provvedimento, mentre sussiste la giurisdizione del giudice ordinario quando siano in discussione cause sopravvenute di estinzione o risoluzione del rapporto locatizio, sottratte al discrezionale apprezzamento dell'amministrazione. Ne consegue che spetta al giudice ordinario la controversia promossa, nei confronti del Comune di Milano, dal coniuge del deceduto assegnatario di alloggio di edilizia economica e popolare, al fine di far accertare il suo diritto a succedere nel rapporto locatizio, giacché l'art. 14 della legge della Regione Lombardia 12 maggio 1983, n. 91, nello stabilire che, in caso di decesso dell'assegnatario, subentrano nell'assegnazione i componenti del nucleo familiare e, tra questi, il coniuge, senza riservare all'Amministrazione alcuna discrezionalità al riguardo, configura un diritto soggettivo. ♦ Cass. civ., sez. un., 21 luglio 2011, n. 15977, Ferrante c. Comune di Milano ed altro (l.r. Lombardia 12 maggio 1983, n. 91, art. 14; c.p.c., art. 41). [RV618544]

### Esecuzione forzata

#### ■ Pignoramento – Custodia – Locazione di immobile pignorato.

Il proprietario locatore di un immobile pignorato, che ne sia stato nominato custode, è legittimato a promuovere le azioni scaturenti dal contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile stesso solo nella sua qualità di custode e non in quella di proprietario locatore, essendo il bene a lui sottratto per tutelare le ragioni del terzo creditore. Ne consegue che, se nell'atto introduttivo del giudizio il proprietario lavoratore non abbia speso la suddetta qualità, la domanda va dichiarata inammissibile. ♦ Cass. civ., sez. III, 21 giugno 2011, n. 13587, Petrucci c. Fimas di Pompili s.a.s (c.p.c., art. 559; c.p.c., art. 560). [RV618815]

### Innovazioni

#### ■ Delibera di destinazione di un'area di giardino a parcheggio – Divieto ai sensi dell'art. 1120, secondo comma, cod. civ. – Esclusione – Fondamento.

La delibera assembleare di destinazione a parcheggio di un'area di giardino condominiale, interessata solo in piccola parte da alberi di alto fusto e di ridotta estensione rispetto alla superficie complessiva, non dà luogo ad una innovazione vietata dall'art. 1120 cod. civ., non comportando tale destinazione alcun apprezzabile deterioramento del decoro architettonico, né alcuna significativa menomazione del godimento e dell'uso del bene comune, ed anzi, da essa derivando una valorizzazione economica di ciascuna unità abitativa e una maggiore utilità per i condòmini. ♦ Cass. civ., sez. VI, 12 luglio 2011, n. 15319, Tarquini c. Cond. Via Tenuta Del Casalotto 9b Roma (c.c., art. 1102; c.c., art. 1117; c.c., art. 1120; c.c., art. 1135). [RV618640]

#### ■ Su parti comuni dell'edificio.

In tema di condominio negli edifici, nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, disciplinato dall'art. 1120, comma secondo, c.c., il concetto di inservibilità della stessa non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione - coesenziale al concetto di innovazione - ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della "res communis" secondo la sua naturale fruibilità; si può tener conto di specificità - che possono costituire ulteriore limite alla tollerabilità della compressione del diritto del singolo condomino - solo se queste costituiscono una inevitabile e costante caratteristica di utilizzo. (Fattispecie relativa alla installazione di un impianto di ascensore, recante pregiudizio alla fruibilità di un pianerottolo e

di un appartamento). ♦ Cass. civ., sez. II, 12 luglio 2011, n. 15308, Cond. via Palermo 24 Napoli c. Leggeri (*c.c., art. 1102; c.c., art. 1120*). [RV618639]

### Matrimonio

#### ■ Rapporti patrimoniali – Comunione legale – Acquisti.

In tema di assegnazione di alloggi di cooperative edilizie, il momento determinativo dell'acquisto della titolarità dell'immobile da parte del singolo socio, onde stabilire se il bene ricada, o meno, nella comunione legale tra coniugi, è quello della stipula del contratto di trasferimento del diritto dominicale (contestuale alla convenzione di mutuo individuale), poiché solo con la conclusione di tale negozio il socio acquista, irrevocabilmente, la proprietà dell'alloggio (assumendo, nel contempo, la veste di mutuatario dell'ente erogatore), mentre la semplice qualità di socio, e la correlata "prenotazione", in tale veste, dell'alloggio, si pongono come vicende riconducibili soltanto a diritti di credito nei confronti della cooperativa, inidonei, come tali, a formare oggetto della "communio incidens" familiare. ♦ Cass. civ., sez. II, 26 luglio 2011, n. 16305, Napoli c. Monte (*c.c., art. 177; c.c., art. 179*). [RV618718]

#### ■ Separazione dei coniugi – Casa coniugale – Assegnazione.

L'assegnazione della casa familiare prevista dall'art. 155 quater c.c., rispondendo all'esigenza di conservare l'"habitat" domestico, inteso come il centro degli affetti, degli interessi e delle consuetudini in cui si esprime e si articola la vita familiare, è consentita unicamente con riguardo a quell'immobile che abbia costituito il centro di aggregazione della famiglia durante la convivenza, con esclusione di ogni altro immobile di cui i coniugi avessero la disponibilità e che comunque usassero in via temporanea o saltuaria. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, ha rigettato la domanda di assegnazione della "casa familiare", relativa ad immobile acquistato allo stato di rustico, oggetto di lavori di completamento ed occasionalmente utilizzato dalla famiglia, durante il matrimonio, nel solo periodo estivo). ♦ Cass. civ., sez. I, 4 luglio 2011, n. 14553, I. c. S (*c.c., art. 155 quater*). [RV618513]

### Misure cautelari reali

#### ■ Impugnazioni – Legittimazione – Terzo titolare di diritto di garanzia sui beni oggetto di sequestro preventivo.

È ammissibile l'appello cautelare avverso il provvedimento con cui è stata rigettata la richiesta del terzo, titolare di diritto di garanzia sui beni oggetto di sequestro preventivo, di svincolo dei frutti prodotti dai suddetti beni. (Fattispecie relativa all'istanza presentata dall'istituto di credito titolare dell'ipoteca sui beni immobili sottoposti a vincolo cautelare ad oggetto i proventi dei canoni di affitto degli stessi in riferimento alla quale la Corte ha precisato che il sequestro del bene si estende ai frutti civili e che conseguentemente la richiesta di attribuzione degli stessi costituisce una ordinaria istanza di dissequestro). ♦ Cass. pen., sez. VI, 5 luglio 2011, n. 26157 (*c.c. 16 marzo 2011*), Monte Dei Paschi Di Siena (*c.p.p., art. 321; c.p.p., art. 322 bis*). [RV250424]

#### ■ Sequestro preventivo – Oggetto – Immobile abusivo.

È illegittimo il sequestro preventivo di un immobile abusivo, mancante del certificato di abitabilità, ove sia finalizzato unicamente ad impedire la consumazione dell'illecito amministrativo di cui all'art. 221 del T.U.LL.SS. ♦ Cass. pen., sez. III, 19 aprile 2011, n. 15614 (*c.c. 24 marzo 2011*), PM in proc. Mengozzi (*c.p.p., art. 321; r.d. 27 luglio 1934, n. 1265, art. 221; d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380*). [RV250391]

### Parti comuni dell'edificio

#### ■ Cantine e sotterranei – Spazio sottostante il suolo di un edificio condominiale – Presunzione di proprietà comune – Sussistenza – Ragioni – Limiti.

Per il combinato disposto degli artt. 840 e 1117 c.c., lo spazio sottostante il suolo di un edificio condominiale, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condòmini, va considerato di proprietà comune, tenuto conto che la proprietà del suolo si estende al sottosuolo e che quest'ultimo svolge una funzione di sostegno al fine della stabilità dell'edificio. ♦ Cass. civ., sez. III, 13 luglio 2011, n. 15383, Brunelli c. Cond. via Cassia Antica Campagnano di Roma ed altri (*c.c., art. 117; c.c., art. 840*). [RV618792]

#### ■ Danni ad una porzione di proprietà esclusiva – Imputabilità a difetti costruttivi – Responsabilità del condominio ex art. 2051 c.c. – Configurabilità.

Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno rispondendo, in base all'art. 2051 cod. civ., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condòmini (nella specie, infiltrazioni d'acqua provenienti dal muro di contenimento di proprietà condominiale), ancorché tali danni siano imputabili a difetti costruttivi dello stabile. ♦ Cass. civ., sez. II, 12 luglio 2011, n. 15291, Geppi c. Cond. via Ovidio Trieste ed altro (*c.c., art. 1117; c.c., art. 2051*). [RV618637]

#### ■ Sottotetto.

In tema di condominio, la natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può ritenersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune. Il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo. ♦ Cass. civ., sez. VI, 12 agosto 2011, n. 17249, Marina c. Elia (*c.c., art. 817; c.c., art. 1117*). [RV619027]

#### ■ Uso promiscuo – Modifica delle condizioni di godimento del bene comune – Condizioni rilevanza – Limiti – Fattispecie.

In tema di comunione, il criterio dell'uso promiscuo della cosa comune, desumibile dall'art. 1102 cod. civ., richiede che ciascun partecipante abbia il diritto di utilizzare la cosa comune come può e non in qualunque modo voglia, atteso il duplice limite derivante dal rispetto della destinazione della cosa e della pari facoltà di godimento degli altri comunisti. Ne consegue che, ove il godimento pregresso non sia possibile per uno dei partecipanti a causa del mutamento elettivo delle sue condizioni personali, questi non può esigere nei confronti degli altri una diversa utilizzazione della cosa comune, avendo il singolo condòmino l'onere di conformare ai limiti anche quantitativi del bene le proprie aspettative di utilizzo. (Nella specie, la richiesta di modifica dell'utilizzazione di uno spazio comune destinato a parcheggio condominiale era stata dettata esclusivamente dal sopravvenuto aumento di dimensioni dell'autovettura del ricorrente). ♦ Cass. civ., sez. II, 11 luglio 2011, n. 15203, Antonini c. Cond. viale dei Colli Portuensi 122, in Roma (*c.c., art. 1102; c.c., art. 1105*). [RV618648]

#### ■ Vani scantinati.

In tema di condominio negli edifici, deve intendersi oggetto di proprietà comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., la porzione di terreno su cui viene a poggiare l'intero stabile e, quindi, quella più profonda, esistente sotto il piano cantinato più basso, con la



conseguenza che i vani scantinati possono presumersi comuni, in mancanza di un titolo contrario, non già in quanto facenti parte del "suolo su cui sorge l'edificio", ma solo se ed in quanto risultino obiettivamente destinati all'uso ed al godimento comune. ♦ Cass. civ., sez. II, 26 luglio 2011, n. 16315, Cutolo ed altro c. De Paola (c.c., art. 1117). [RV618713]

### Prescrizione civile

#### ■ Interruzione – Atti interruttivi – Costituzione in mora.

Costituisce efficace atto di costituzione in mora della società che sia stata parte del contratto di compravendita di un immobile, come tale idoneo ad interrompere il corso della prescrizione, la richiesta di pagamento della provvigione mediatoria rivolta a chi ne sia amministratore, se nell'intimazione di pagamento sia contenuto il riferimento alla società che ha acquistato l'immobile ed alla qualità di amministratore del destinatario della missiva. ♦ Cass. civ., sez. III, 21 giugno 2011, n. 13600, Ferrari Immobili Real Estate s.r.l. c. Immobiliare 21 Montebello s.r.l. (c.c., art. 1755; c.c., art. 2943). [RV618734]

### Procedimento civile in genere

#### ■ Intervento in causa di terzi – Intervento principale e intervento litisconsortile – Requisiti.

Ai fini dell'intervento principale o dell'intervento litisconsortile nel processo, anche se l'art. 105 c.p.c. esige che il diritto vantato dall'interveniente non sia limitato ad una meramente generica comunanza di riferimento al bene materiale in relazione al quale si fanno valere le antitetiche pretese delle parti, la diversa natura delle azioni esercitate, rispettivamente, dall'attore in via principale e dal convenuto in via riconvenzionale rispetto a quella esercitata dall'interveniente, o la diversità dei rapporti giuridici con le une e con l'altra dedotti in giudizio, non costituiscono elementi decisivi per escludere l'ammissibilità dell'intervento, essendo sufficiente a farlo ritenere ammissibile la circostanza che la domanda dell'interveniente presenti una connessione od un collegamento con quella di altre parti relative allo stesso oggetto sostanziale, tali da giustificare un simultaneo processo. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva dichiarato inammissibile l'intervento principale di taluni condomini al fine di impugnare la delibera di approvazione della transazione della lite pendente tra il condominio ed il proprietario dello stabile, la quale aveva ad oggetto, originariamente, l'impugnativa di una delibera condominiale concernente il servizio di portineria, l'installazione di un citofono esterno allo stabile e la fornitura e posa in opera di cassette per le lettere). ♦ Cass. civ., sez. II, 11 luglio 2011, n. 15208, Centro Tecnico Ortopedico S.a.s. di Solimando ed altri c. Nomao S.a.s. ed altro (c.p.c., art. 105; c.c., art. 1137). [RV618584]

### Pubblica amministrazione

#### ■ Contratti – Forma – Rinnovo tacito del contratto.

La volontà della P.A. di obbligarsi non può desumersi per implicito da fatti o atti, dovendo essere manifestata nelle forme richieste dalla legge, tra le quali l'atto scritto "ad substantiam"; pertanto, nei confronti della stessa P.A., non è configurabile alcun rinnovo tacito del contratto di locazione, né rileva, per la formazione del contratto, un mero comportamento concludente, anche protrattosi per anni. ♦ Cass. civ., sez. VI, 23 giugno 2011, n. 13886, Stocchi c. Min. Interno ed altro (c.c., art. 1321; c.c., art. 1350; c.c., art. 1597). [RV618737]

### Recesso del locatore

#### ■ Successiva permanenza del conduttore e corresponsione del canone – Rinnovazione tacita del contratto.

La rinnovazione tacita del contratto di locazione, ai sensi dell'articolo 1597 c.c., postula la continuazione della detenzione della cosa da parte del conduttore e la mancanza di una manifestazione di volontà contraria da parte del locatore, cosicché, qualora questi abbia manifestato con la disdetta la volontà di porre ter-

mine al rapporto, la rinnovazione non può desumersi dalla permanenza del locatario nell'immobile locato dopo la scadenza o dal fatto che il locatore abbia continuato a percepire il canone senza proporre tempestivamente azione di rilascio, occorrendo, invece, un comportamento positivo idoneo ad evidenziare una nuova volontà, contraria a quella precedentemente manifestata per la cessazione del rapporto. ♦ Cass. civ., sez. VI, 23 giugno 2011, n. 13886, Stocchi c. Min. Interno ed altro (c.c., art. 1596; c.c., art. 1597). [RV618736]

#### ■ Uso diverso dall'abitazione – Morosità.

In tema di locazione di immobili ad uso non abitativo, la valutazione della importanza dell'inadempimento del conduttore va valutata secondo il generale criterio di cui all'art. 1455 c.c., e non secondo il diverso criterio stabilito, per le sole locazioni di immobili destinati ad uso abitativo, dall'art. 5 della legge 27 luglio 1978, n. 392, salva la facoltà del giudice di utilizzare come parametro orientativo il principio di cui al menzionato art. 5, alla stregua delle particolarità del caso concreto. ♦ Cass. civ., sez. VI, 23 giugno 2011, n. 13887, Raiola c. Auricchio (c.c., art. 1455; c.c., art. 1571; c.c., art. 1587; l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 5). [RV618818]

### Regolamento di condominio

#### ■ Tabella millesimale.

Il criterio di identificazione delle quote di partecipazione al condominio, derivando dal rapporto tra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà del singolo, esiste prima ed indipendentemente dalla formazione della tabella dei millesimi - la cui esistenza, pertanto, non costituisce requisito di validità delle delibere assembleari - e consente sempre di valutare anche "a posteriori" in giudizio se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella anzidetta agevola, ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea e, in genere, la gestione del condominio. ♦ Cass. civ., sez. VI, 9 agosto 2011, n. 17115, Curatola c. Cond. via Nino Bixio Reggio Calabria ed altro (c.c., art. 1136; c.c., art. 1138; att. c.c., art. 68). [RV618924]

### Supercondominio (condominio complesso)

#### ■ Momento costitutivo.

Al pari del condominio negli edifici, regolato dagli artt. 1117 e segg. c.c., anche il c.d. supercondominio, viene in essere "ipso iure et facto", se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno d'apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno d'approvazioni assembleari, sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, "pro quota", ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati. ♦ Cass. civ., sez. II, 17 agosto 2011, n. 17332, Collina c. Complesso Residenziale Le Laite Calmasino ed altri (c.c., art. 1117). [RV619034]

### Tributi (in generale)

#### ■ Esenzioni ed agevolazioni (benefici) – Edilizia – Agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

In tema di agevolazioni tributarie per l'acquisto della "prima casa", la condizione che il contribuente, entro un anno dal trasferimento del bene, prima del decorso del termine di cinque anni dalla data dell'acquisto con i benefici, provveda "all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale" (art. 1, nota II bis, della parte prima della tariffa allegata al d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131) può essere soddisfatta anche dall'acquisto non dell'intero, ma di una quota dell'immobile stesso, purché la quota sia significativa della concreta possibilità di disporre del bene per adibirlo a propria abitazione, alla stregua dei limiti all'uso della cosa comune, previsti nell'art. 1102 c.c.; pertanto, l'acquisto di una quota particolarmente esigua di un immobile, non comportando il potere di disporne come abitazione propria

ai sensi della disposizione richiamata, rende legittima la revoca dei benefici. (Nella specie, il contribuente aveva alienato il bene entro cinque anni e riacquisito una quota pari a quattro millesimi di altro immobile, asseritamente da destinarsi a prima casa). ♦ Cass. civ., sez. V, 17 giugno 2011, n. 13291, Min. Economia Finanze ed altro c. Scaini (*d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131; d.p.r. 28 dicembre 1995, n. 549, art. 3*). [RV618463]

### Tributi degli enti pubblici locali

#### ■ Imposta comunale sugli immobili – Esenzioni – Fabbricati con destinazione ad usi cultura.

In tema di imposta comunale sugli immobili, l'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lett. c), del d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504 per i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5 bis del d.p.r. 29 settembre 1973, n. 601 - cioè per gli immobili totalmente adibiti a sedi, aperte al pubblico, di musei, biblioteche, archivi, cineteche, emeroteche statali, di privati, di enti pubblici, di istituzioni e fondazioni, quando al possessore non derivi alcun reddito dalla utilizzazione del bene - non si applica quando l'immobile di interesse storico ed artistico non sia adibito a sede di museo, biblioteca, archivio, cineteca od emeroteca, né sia totalmente aperto al pubblico. (Fattispecie relativa ad un castello appartenente a privati aperto al pubblico per due ore alla settimana ed utilizzato dai possessori come abitazione privata). ♦ Cass. civ., sez. V, 6 luglio 2011, n. 14931, Comune di Roccadaspide c. Giuliani (*d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 7; d.p.r. 29 settembre 1973, n. 601, art. 5 bis*). [RV618487]

#### ■ Imposta comunale sugli immobili – Giudicato esterno relativo ad alcune annualità – Efficacia su accertamenti relativi a diverse annualità.

In tema di ICI, la sentenza che abbia deciso con efficacia di giudicato relativamente ad alcune annualità fa stato con riferimento anche ad annualità diverse, in relazione a quei fatti che appaiano elementi costitutivi della fattispecie a carattere tendenzialmente permanente (come, ad esempio, la categoria e la rendita catastale o la spettanza di un'esenzione o agevolazione pluriennale) ma non con riferimento ad elementi variabili (come, ad esempio, la determinazione della base imponibile, sulla scorta del valore venale di un immobile ex art. 5, quinto comma, d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, che, per sua natura, è destinata a modificarsi nel tempo). ♦ Cass. civ., sez. V, 16 settembre 2011, n. 18923, Coge s.r.l. c. Comune di Formia (*c.c., art. 2909; d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 5*). [RV618917]

#### ■ Imposta comunale sugli immobili – Variazione permanente della base imponibile – Nuova rendita catastale.

In tema di accertamento in rettifica dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), l'art. 74, comma 1, della legge 21 novembre 2000, n. 342, nel prevedere che, a decorrere dal 1° gennaio 2000, gli atti comunque attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione, va inteso nel senso della preclusione all'utilizzo di una rendita prima della sua notifica, al fine di individuare la base imponibile dell'imposta, ma non impedisce l'utilizzabilità della stessa rendita, una volta notificata, ai medesimi fini, anche per le annualità di imposta sospese, come nel caso - ricorrente nella specie - di accertamento d'ufficio di variazioni permanenti proprie di un immobile adibito ad attività alberghiera. ♦ Cass. civ., sez. V, 5 luglio 2011, n. 14773, Comune di Marciana Marina c. Edil Tirreno S.n.c. (*d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 5; d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 11; l. 21 novembre 2000, n. 342, art. 74*). [RV618460]

#### ■ Imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili – Attività di accertamento – Notifica dell'accertamento in rettifica.

In tema di INVIM, la notifica dell'atto di accertamento in rettifica per infedele dichiarazione - successivamente sanzionata con l'avviso di irrogazione delle sanzioni - ha valenza di primo atto di contestazione della violazione, con conseguente non ap-

plicabilità, nel caso in cui la notifica in questione sia avvenuta prima dell'entrata in vigore del d.l.vo 18 dicembre 1997, n. 472 (ed alla luce del criterio discrezionale ivi fissato dall'art. 25), dell'art. 20 del medesimo d.l.vo, ed applicabilità, invece, dell'art. 76 secondo e quarto comma, del d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131 (al quale rinvia l'art. 31 del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 643), secondo cui la soprattassa e la pena pecuniaria devono essere applicate, a pena di decadenza, nel termine di tre anni, decorrenti, per gli atti presentati per la registrazione e nel caso in cui sia stato proposto ricorso avverso l'avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta, "dalla data della notificazione della decisione delle commissioni tributarie ovvero dalla data in cui la stessa è divenuta definitiva". ♦ Cass. civ., sez. V, 17 giugno 2011, n. 13292, Min. Economia Finanze ed altro c. Snia S.p.a. (*d.l.vo 26 ottobre 1972, n. 643, art. 31; d.l.vo 26 aprile 1986, n. 131, art. 76; d.l.vo 18 dicembre 1997, n. 472, art. 20; d.l.vo 18 dicembre 1997, n. 472, art. 25*). [RV618449]

#### ■ Imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili – Imponibile – Determinazione.

In tema di imposta sull'incremento di valore degli immobili (I.N.V.I.M.), ai fini dell'applicazione dell'art. 6, comma secondo, del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 643 - in forza del quale l'imponibile si determina assumendo come valore finale "quello dichiarato o quello maggiore definitivamente accertato per il trasferimento del bene ai fini dell'imposta di registro o di successione" e quale valore iniziale "quello analogamente dichiarato o accertato per il precedente acquisto" -, sono irrilevanti le modalità di identificazione del valore iniziale definitivo, il quale può consistere in quello dichiarato dal contribuente e non rettificato dall'Amministrazione, oppure in quello corretto da quest'ultima e non impugnato dall'interessato, ovvero in quello concordato dalle parti o determinato automaticamente sulla base di norme dettate per agevolare la definizione delle pendenze tributarie; il valore di precedente tassazione, corrispondente a quello dichiarato o accertato per il precedente acquisto, si deve peraltro riferire al medesimo compendio immobiliare e non ad una sua porzione che, infatti, per la diversità ontologica dei cespiti, non dà luogo a quella continuità nella circolazione del medesimo bene che fonda il requisito di stima oggettiva, per il carattere di unitarietà e continuità che connota la fattispecie impositiva del predetto tributo. ♦ Cass. civ., sez. V, 15 giugno 2011, n. 13081, Scotti Fin S.p.a. in liq. c. Agenzia Entrate Dir. Centrale (*d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 643, art. 6*). [RV618440]

### Tributi erariali diretti

#### ■ Imposta sul reddito delle persone fisiche – Detrazioni – Spese sostenute per la ristrutturazione di immobile utilizzato per attività imprenditoriale.

In tema di imposte sui redditi, ai sensi dell'art. 75 del d.p.r. 22 aprile 1986, n. 917 (numerazione antecedente al 1° gennaio 2004), sono deducibili le spese sostenute per la ristrutturazione dell'immobile utilizzato per lo svolgimento dell'attività imprenditoriale e ad essa strumentale, senza che possa essere considerata ragione ostativa la circostanza che il predetto non sia di proprietà dell'impresa, ma da essa condotto in locazione e dunque rilevando che i costi per la ristrutturazione siano sostenuti al fine della realizzazione del miglior esercizio dell'attività imprenditoriale e dell'aumento della redditività e risultino dalla documentazione contabile. ♦ Cass. civ., sez. V, 17 giugno 2011, n. 13327, Zonta S.n.c. ed altri c. Min. Economia Finanze ed altri (*d.p.r. 29 dicembre 1986, n. 917, art. 75*). [RV618455]

### Tributi erariali indiretti

#### ■ Imposta di registro – Esenzioni ed agevolazioni – Trasferimento di immobili di interesse storico, artistico o archeologico.

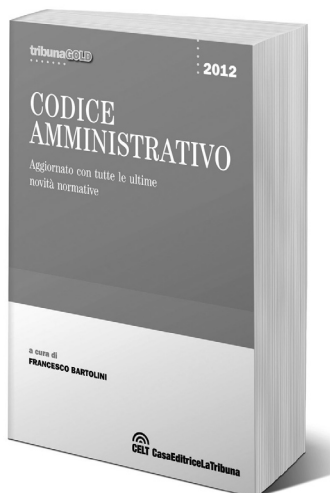
In tema di imposta di registro, il primo comma della tariffa allegata sub A) al d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 634, aggiunto dall'art. 5 della legge 2 agosto 1982, n. 512 ed applicabile "ratione temporis", nel prevedere, per i trasferimenti di immobili di interes-

se storico, artistico o archeologico soggetti alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, e successive mod. ed int., la riduzione dell'aliquota al 50 per cento, sempreché l'acquirente non venga meno agli obblighi della loro conservazione e protezione e nel fare obbligo all'Amministrazione dei beni culturali di comunicare immediatamente tale inosservanza all'Ufficio del registro, non pone alcun tipo di pregiudiziale amministrativa, essendo tale ufficio tenuto a determinarsi tempestivamente, senza dovere attendere la conclusione del procedimento amministrativo volto all'irrogazione della sanzione, in quanto la ricezione della comunicazione segna l'inizio dei termini di pagamento dell'imposta e degli accessori. ♦ Cass. civ., sez. V, 5 luglio 2011, n. 14815, Villa Frohsinn S.r.l. c. Agenzia Generale Entrate ed altri (d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 634; l. 2 agosto 1982, n. 512, art. 5). [RV618484]

■ **Imposta sul valore aggiunto – Aliquote – Vendita di un immobile a suo tempo realizzato da altro costruttore.**

In tema di IVA, l'aliquota agevolata del 4 per cento prevista dal punto 21 della parte seconda della tabella A, allegata al d.p.r. 26

ottobre 1972, n. 633 (nel testo anteriore alla modifica apportata con l'art. 16, n. 4, del d.l. 22 maggio 1993, n. 155, convertito nella l. 19 luglio 1993, n. 243) - riguardante i fabbricati e porzioni di fabbricati di cui all'art. 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, ceduti da imprese costruttrici, ancorché non ultimati, purché permanga l'originaria destinazione - non si applica ad un'impresa edile che si sia limitata a rivendere un immobile da essa non costruito, ateso che detta agevolazione tributaria ha la finalità di favorire lo svolgimento dell'attività edilizia, anche se esercitata in tutto o in parte con la collaborazione di terzi, ma non può estendersi alla attività commerciale meramente speculativa di compravendita di immobili. (Nella specie, l'immobile era stato ceduto da società che ne aveva incorporato altre, in favore di società immobiliare e con destinazione delle unità in locazione a terzi). ♦ Cass. civ., sez. V, 29 luglio 2011, n. 16664, Min. Economia Finanze ed altro c. G4 s.r.l. in amm. straord (d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633; l. 2 luglio 1949, n. 408, art. 13). [RV618804]



## Novità in libreria

### Tribuna Gold

FRANCESCO BARTOLINI

#### **CODICE AMMINISTRATIVO**

Casa Editrice La Tribuna, seconda edizione 2012, pagg. 2784  
ISBN 978-88-6132-928-7 [euro 58,00]

L'Opera è aggiornata con:

- la L. 24 marzo 2012, n. 27 (Legge liberalizzazioni) che ha fra l'altro introdotto profonde e significative modifiche in materia di contratti pubblici;
- il D.L. 2 marzo 2012, n. 16 (Decreto semplificazioni fiscali) recante nuove norme sulla finanza locale;
- il D.L. 9 febbraio 2012, n. 5 (Decreto semplificazioni) recante fra l'altro modifiche in materia di procedimento amministrativo, cambio di residenza, dati personali.

Contenuto dell'Opera:

Questo volume è stato realizzato al fine di consentire sia ai candidati per i concorsi di fascia elevata - ed in particolare a coloro i quali si apprestano a sostenere il concorso in magistratura - che ai professionisti del settore, di avere a disposizione uno strumento realmente esaustivo, che possa dunque soddisfare pienamente ogni esigenza di consultazione e di studio.

L'Opera offre ai lettori una rassegna completa ed aggiornata delle leggi amministrative, scelte fra quelle in grado di rivestire maggiore utilità.

[www.latribuna.it](http://www.latribuna.it)

**Servizio commerciale** tel. 0523 46311, fax 0523 757219  
**Rete di vendita** <http://www.latribuna.it/retecommerciale>

# Rassegna di giurisprudenza

Le massime qui riprodotte sono state tratte dalla banca-dati della CASA EDITRICE LA TRIBUNA e - straordinariamente - dalla edizione 2011 da *Il nuovissimo Codice delle locazioni* (a cura di CORRADO SFORZA FOGLIANI; STEFANO MAGLIA) Ed. La Tribuna; quelle della Corte di Cassazione senza l'indicazione degli estremi di pubblicazione sono massime ufficiali del C.E.D.

## La sopraelevazione negli edifici condominiali

### SOMMARIO

**a. Applicabilità dell'art. 1127 c.c. b. Colonna d'aria sovrastante l'edificio. c. Condizioni statiche. d. Contraria previsione del titolo. e. Controversie. f. Differenze dal diritto di superficie. g. Diritti dei proprietari dei nuovi piani. h. Distanze legali. i. Divieto. j. Edificio costruito in zona terremotata. k. Indennità. l. Installazione di veranda a vetri. m. Modifiche alla scala comune. n. Nozione. o. Nuovo lastrico solare. p. Opposizione. q. Pregiudizio per l'aspetto architettonico. r. Revisione delle tabelle. s. Titolarità del diritto. t. Unanime consenso. u. Violazione delle norme di edilizia.**

### a. Applicabilità dell'art. 1127 c.c.

■ L'art. 1127 c.c. in tema di sopraelevazione sopra l'ultimo piano dell'edificio, essendo inserito nella regolamentazione del condominio, più specifica rispetto a quella della comunione in generale, ed avendo, nel primo comma, quale destinatario il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio, postula una divisione della proprietà in senso orizzontale e non trova pertanto applicazione nella comunione disciplinata negli articoli da 1100 a 1116 c.c. \* Cass. civ., sez. II, 14 dicembre 1994, n. 10699, Parrocchia della Cattedrale di Avellino c. Camera di Commercio di Avellino

■ Agli effetti dell'art. 1127 c.c., la sopraelevazione è costituita dalla realizzazione di nuove opere o nuove fabbriche che superino l'originaria altezza dell'edificio. Pertanto essa non è configurabile nel caso di modificazioni soltanto interne contenute negli originari limiti del fabbricato. \* Cass. civ., sez. II, 20 luglio 1999, n. 7764, Lombardino c. Sieth Wihe Liang Anton

■ In tema di sopraelevazione di un edificio condominiale, l'art. 1127 c.c., delinea una responsabilità da atto lecito, poiché, purché non ostino le condizioni statiche dell'edificio o che non sia compromesso l'aspetto architettonico dell'edificio stesso o che non sia diminuita notevolmente la fruibilità della luce e dell'aria da parte dei piani sottostanti, il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio ed il proprietario esclusivo del lastrico solare hanno il diritto di sopraelevare, con l'onere di corrispondere un'indennità agli altri condomini. Tale responsabilità si configura non in ogni caso di sopraelevazione, intesa come pura e semplice costruzione oltre l'altezza precedente del fabbricato, bensì solo nel caso di costruzione di uno o più piani o di una o più nuove fabbriche sopra l'ultimo piano dell'edificio, quale che sia il rapporto con l'altezza precedente. Ne deriva che, se la mera costruzione oltre l'altezza precedente del fabbricato non comporta la responsabilità da atto lecito prevista dall'art. 1127 c.c., «a fortiori» in essa non è ravvisabile una responsabilità da atto illecito, salvo che non risultino violati altri, specifici diritti di condomini, per la cui individuazione soccorrono i limiti posti dai commi secondo e terzo della medesima disposizione. \* Cass. pen., sez. II, 22 maggio 2000, n. 6643, Poli ed altri c. Cedri. [RV536772]

■ Il diritto di sopraelevare nuovi piani o nuove fabbriche spetta al proprietario esclusivo del lastrico solare ai sensi e con le limitazioni previste dall'art. 1127 c.c., dovendo in detta ipotesi essere corrisposta agli altri condomini l'indennità prevista da detta norma, essendo irrilevante a quest'ultimo fine l'eventuale edificazione in assenza di concessione edilizia. \* Cass. civ., sez. II, 21 maggio 2003, n. 7956, Natale I. c. Tamburrini G. [RV563381]

■ Il diritto di sopraelevare nuovi piani o nuove fabbriche spetta al proprietario esclusivo del lastrico solare o dell'ultimo piano di un edificio condominiale ai sensi e con le limitazioni previste dall'art. 1127 c.c., senza necessità di alcun riconoscimento da parte degli altri condomini, mentre limiti o divieti all'esercizio di tale diritto, assimilabili ad una «servitù» altius non tollendi, possono essere costituiti soltanto con espressa pattuizione, che può essere contenuta anche nel regolamento condominiale, di tipo contrattuale. \* Cass. civ., sez. II, 6 dicembre 2000, n. 15504, Silvestri ed altro c. Lori

### b. Colonna d'aria sovrastante l'edificio

■ La «colonna d'aria» sovrastante l'edificio condominiale appartiene in proprietà a tutti i condomini, in quanto comproprietari del suolo su cui l'edificio sorge, ed è perciò che nel momento in cui essi ne vengano in parte privati, a seguito di sopraelevazione dello stabile - anche se eseguita dal proprietario esclusivo dell'ultimo piano o del lastrico solare - sorge in loro favore il diritto ad essere indennizzati della perdita ai sensi dell'art. 1127 c.c. \* Cass. civ., 27 dicembre 1975, n. 4233

■ L'indennità a carico di chi sopraeleva trova la sua ragione giustificativa nell'utilizzazione della colonna d'aria, corrispondente alla proiezione in altezza, e cioè in senso verticale, del suolo su cui è costruito l'edificio, nonché del godimento delle parti e dei servizi comuni. ed ha il suo presupposto giuridico nella comunione dell'area costituente la base dello stabile, il cui valore, ripartito pro quota fra i condomini, è ricompreso in quella di ciascun piano o porzione di piano. \* Cass. civ., 7 dicembre 1974, n. 4093

### c. Condizioni statiche

■ Il divieto di sopraelevazione, per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio, previsto dall'art. 1127, secondo comma, c.c., va interpretato non nel senso che la sopraelevazione è vietata soltanto se le strutture dell'edificio non consentono di sopportarne il peso, ma nel senso che il divieto sussiste anche nel caso in cui le strutture son tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, non consentano di sopportare l'urto di forze in movimento quali le sollecitazioni di origine sismica. Pertanto, qualora le leggi antisismiche prescrivano particolari cautele tecniche da adottarsi, in ragione delle caratteristiche del territorio, nella sopraelevazione degli edifici, esse sono da considerarsi integrative dell'art. 1127, secondo comma, c.c., e la loro inosservanza determina una presunzione di pericolosità della sopraelevazione che può essere vinta esclusivamente mediante la prova, incombente sull'autore della nuova fabbrica, che non solo la sopraelevazione, ma anche la struttura sottostante sia idonea a fronteggiare il rischio sismico. (Fattispecie relativa ad



una sopraelevazione sul lastrico solare eseguita a Napoli, senza il rispetto delle cautele imposte dalla legge n. 64 del 1974). \* Cass. civ., sez. II, 11 febbraio 2008, n. 3196, Vallone c. De Sio ed altri [RV602264]

■ La sopraelevazione realizzata dal proprietario dell'ultimo piano di edificio condominiale, in violazione delle prescrizioni e cautele tecniche fissate dalle norme speciali antisismiche, è riconducibile nell'ambito della previsione dell'art. 1127 secondo comma cod. civ., in tema di sopraelevazioni non consentite dalle condizioni statiche del fabbricato. A fronte di tale opera, pertanto, deve riconoscersi la facoltà del condominio di ottenere una condanna alla demolizione del manufatto, nonché la legittimazione alla relativa azione dell'amministratore del condominio medesimo, vertendosi in materia di atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio (art. 1130 n. 4 e art. 1131 cod. civ.). \* Cass. civ., Sezioni Unite 8 marzo 1986, Sezioni Unite 8 marzo 1986, n. 1552, Bellusci c. Cond. V. XII Gen

■ L'art. 1127 cod. civ., che vieta al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale sopraelevazioni precluse dalle condizioni statiche del fabbricato medesimo, e, quindi, consente all'altro condomino di agire per la demolizione delle opere realizzate in violazione di detto divieto, trova applicazione pure nel caso di sopraelevazioni che non osservino le specifiche disposizioni dettate dalle leggi antisismiche, anche in tale ipotesi, peraltro, la relativa domanda, investendo un rapporto privatistico cui è estranea la pubblica amministrazione, rientra nell'ambito della giurisdizione del giudice ordinario. \* Cass. civ., Sezioni Unite, 12 febbraio 1987, n. 1541, Arzeni c. Panzini

■ La norma dell'art. 1127 cod. civ. sottopone il diritto del proprietario dell'ultimo piano a tre limiti dei quali il primo (condizioni statiche) introduce un divieto assoluto, cui è possibile ovviare se con il consenso unanime dei condomini il proprietario sia autorizzato all'esecuzione delle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo l'edificio a sopportare il peso della nuova costruzione, mentre gli altri due limiti (turbamento delle linee architettoniche, diminuzione di aria e luce) presuppongono l'opposizione facoltativa dei singoli condomini controinteressati. \* Cass. civ., sez. II, 26 maggio 1986, n. 3532, Santoro c. Certelli

■ Il proprietario dell'ultimo piano di edificio condominiale, in mancanza del consenso degli altri partecipanti, non può sottrarsi al divieto di sopraelevazioni non consentite dalle condizioni statiche del fabbricato (art. 1127 secondo comma cod. civ.), provvedendo direttamente all'esecuzione di opere di rafforzamento e consolidamento, specie se queste implicano un'invasione della sfera di godimento degli altri condomini. \* Cass. civ., sez. II, 11 giugno 1983, n. 4009, Picciolo c. Aramini

#### d. Contraria previsione del titolo

■ L'art. 1127, primo comma, cod. civ., nel consentire al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale, ovvero al proprietario esclusivo del lastrico solare, di elevare «nuovi piani» o «nuove fabbriche», contempla, con riguardo ad entrambe le ipotesi, la contraria previsione del titolo, con la conseguenza che questo ultimo (nella specie, regolamento condominiale di tipo contrattuale) può legittimamente vietare anche l'aggiunta di manufatti a quelli preesistenti all'ultimo piano (nella specie, veranda di chiusura di lastrico «terrazzato» a livello). \* Cass. civ., sez. II, 21 maggio 1987, n. 4632, Sciummach c. Cesarini

■ La limitazione convenzionale del diritto di sopraelevazione ex art. 1127 cod. civ. (nella specie: mediante clausola degli atti di vendita di appartamenti condominiali da parte del titolare di tale diritto), la quale ha indubbia natura reale, una volta trascritto il titolo che la prevede, è opponibile al terzo acquirente

del bene su cui essa grava (nella specie: terrazza di copertura dell'edificio condominiale), a nulla rilevando la sua mancata riproduzione nell'atto di trasferimento di detto bene. \* Cass. civ., sez. II, 11 novembre 1982, n. 5958, Lener c. Soltesz

#### e. Controversie

■ La domanda rivolta a denunciare l'illegittimità della sopraelevazione dell'ultimo piano di edificio condominiale, per violazione dell'art. 1127 secondo comma cod. civ. o di norme convenzionali (come quelle del regolamento condominiale di tipo contrattuale), la quale può essere proposta pure dal singolo condomino, a tutela del decoro o della statica del fabbricato, ovvero del proprio godimento di aria o luce, spetta alla cognizione del giudice ordinario, anche quando si tratti di edificio urbano, ricollegandosi a posizioni di diritto soggettivo, e può implicare la condanna alla demolizione del manufatto (eseguibile con la procedura di cui agli artt. 612 e segg. cod. proc. civ. in tema di obblighi di fare). \* Cass. civ., Sezioni Unite, 21 gennaio 1988, n. 426, Ferri c. Pedretti

■ Qualora per l'esistenza di un titolo contrario il diritto alla sopraelevazione, ex art. 1127 cod. civ., risulti in tutto od in parte escluso, il singolo condomino può agire giudizialmente, senza necessità di integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini, per far accertare nei riguardi di colui che ha effettuato la sopraelevazione dell'edificio l'inesistenza del diritto di procedervi e per ottenere le conseguenziali pronunzie di riduzione dei luoghi nel pristino stato, poiché la proprietà delle parti comuni realizzate nel fabbricato condominiale in occasione ed a seguito della sopraelevazione, in tanto sorge ed è configurabile (e rileva, quindi, anche al limitato effetto di fare assumere la veste di litisconsorte necessario a ciascuno degli altri condomini del medesimo fabbricato), in quanto sussistono le condizioni richieste dall'art. 1127 cod. civ. Rest, peraltro, salvo il diritto degli altri condomini di spiegare intervento volontario autonomo nel processo, inteso a far dichiarare, alternativemente, sia l'inesistenza delle condizioni richieste per la sopraelevazione ai sensi ed agli effetti di cui all'art. 1127 cod. civ. (in concorrenza con la domanda già proposta), sia l'esistenza delle stesse condizioni, in relazione all'interesse ed alla legittimazione propri dell'interventore ai fini della tutela e della conservazione delle cose comuni realizzate nel legittimo esercizio del diritto di sopraelevazione. \* Cass. civ., sez. II, 11 novembre 1982, n. 5958, Lener c. Soltesz

■ In ipotesi di sopraelevazione in edificio in condominio, legittimato passivo nell'azione per danni causati alle cose di proprietà esclusiva di singoli condomini è soltanto colui che sopraeleva e non il condominio. \* Cass. civ., sez. II, 10 febbraio 1970, n. 338

■ L'amministratore è legittimato, senza necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini, ad instaurare il giudizio per la demolizione della sopraelevazione dell'ultimo piano dell'edificio, costruita dal condomino in violazione delle prescrizioni e delle cautele fissate dalle norme speciali antisismiche, ovvero alterando l'estetica della facciata dell'edificio, perché tale atto, diretto a conservare l'esistenza delle parti comuni condominiali, rientra negli atti conservativi dei diritti, che, ai sensi dell'art. 1130, n. 4, c.c. è attribuito all'amministratore. \* Cass. civ., sez. II, 12 ottobre 2000, n. 13611, Buonasorte c. Cond. Is. P. e della comunione di Viali Sacesi

#### f. Differenze dal diritto di superficie

■ Il diritto di sopraelevazione spettante al proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare, a norma dell'art. 1127 c.c., è diverso dal diritto di superficie su edificio costruito o costruendo, attribuito a un terzo dai condomini di quest'ultimo. Infatti, mentre il primo incontra i limiti fissati dalla citata norma, il

secondo è soggetto soltanto alle condizioni stabilite nel contratto. Inoltre, quest'ultimo diritto, qualora abbia ad oggetto la costruzione di tutti i possibili piani che siano compatibili con la solidità dell'edificio, può essere esercitato anche per gradi, in tempi diversi. Ne discende che l'acquirente del diritto di superficie, il quale, in seguito alla costruzione di uno soltanto dei suddetti piani, abbia acquistato il diritto di sopraelevare ulteriormente nei limiti del citato art. 1127 c.c., è legittimato a chiedere l'accertamento giudiziario del diverso e più ampio diritto di sopraelevazione derivantegli dal contratto costitutivo della superficie. \* Cass. civ., sez. II, 12 dicembre 1975, n. 4078

### g. Diritti dei proprietari dei nuovi piani

■ In ipotesi di sopraelevazione di edificio condominiale, i proprietari dei piani (o delle porzioni di piano) risultanti entrano a far parte del condominio ipso facto e ipso iure e, conseguentemente, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., acquistano senz'altro un diritto di comunione su tutte le parti di edificio ivi menzionate, ancorché comprese nei piani preesistenti, salva contraria disposizione del titolo, comunque non desumibile dal silenzio o da eventuali premissioni di questo, specie per le entità immobiliari condizionanti l'esistenza e la conservazione del fabbricato (suolo, strutture di copertura, muri perimetrali, tramiti di accesso, ecc.), trattandosi di entità di cui fruiscono necessariamente tutti i condomini e per le quali, pertanto, può escludersi il regime di comproprietà solo se il titolo precisi il minor diritto succedaneo (servitù, diritto d'uso, ecc.) a base di siffatta fruizione. \* Cass. civ., sez. II, 11 maggio 1984, n. 2889, Gismondi S. c. Marvaldi G

### h. Distanze legali

■ Con riguardo alle sopraelevazioni l'art. 17 comma primo lett. c) della L. 6 agosto 1967 n. 765 (cosiddetta legge ponte) prevedendo che la distanza tra edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire, si riferisce per la determinazione dell'altezza alla parte dell'edificio da realizzare non anche all'intero corpo di fabbrica sopraelevato, considerato l'intento del legislatore di non incidere su diritti quesiti, derivanti da una costruzione realizzata in precedenza nel rispetto delle distanze legali, in applicazione del principio secondo cui l'attività edilizia è regolata dalla legge vigente nel momento in cui essa è realizzata. Tale principio, peraltro, non comporta che in caso di successive sopraelevazioni ciascuna sia soggetta a separato computo dell'altezza, dovendo la relativa determinazione essere effettuata con riferimento a tutte le sopraelevazioni. \* Cass. civ., sez. II, 22 aprile 1992, n. 4799, Rovere c. Oddo

### i. Divieto

■ In tema di condominio negli edifici, il divieto di sopraelevazione sulle terrazze di copertura e sui balconi stabilito contrattualmente nei singoli atti di acquisto degli immobili di proprietà individuale integra una "servitus altius non tollendi", che si concreta nel dovere del proprietario del fondo servente di astenersi da qualunque attività edificatoria che abbia come risultato quello di comprimere o ridurre le condizioni di vantaggio derivanti al fondo dominante dalla costituzione della servitù; ne consegue che non è possibile subordinare la tutela giuridica di tale servitù all'esistenza di un concreto pregiudizio derivante dagli atti lesivi, dato il carattere di assolutezza di questa situazione giuridica soggettiva. \* Cass. civ., sez. II, 12 ottobre 2009, n. 21629, Buglione c. Marsiglia ed altri [RV609625]

■ L'art. 1127 c.c. sottopone il diritto del proprietario dell'ultimo piano alla sopraelevazione a tre limiti, dei quali il primo (condizione statica) introduce un divieto assoluto, cui è possibile ovviare se, con il consenso unanime dei condomini, il proprietario

sia autorizzato all'esecuzione delle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo l'edificio a sopportare il peso della nuova costruzione, mentre gli altri due limiti (turbamento delle linee architettoniche, diminuzione di aria e di luce) presuppongono l'opposizione facoltativa dei singoli condomini contro-interessati. Pertanto, l'art. 1127 cit. ha carattere innovativo rispetto al corrispondente art. 12 R.D.L. 15 gennaio 1934 n. 56, in quanto inibisce al proprietario dell'ultimo piano di sopraelevare se le condizioni statiche in atto dell'edificio siano sfavorevoli e la sopraelevazione richieda opere di rafforzamento e di consolidamento delle strutture essenziali. \* Cass. civ., sez. II, 27 marzo 1996, n. 2708, Pacetti c. La Veglia ed altri, in questa Rivista 1996, 501.

■ In tema di condominio negli edifici, il divieto di sopraelevazione sulle terrazze di copertura e sui balconi stabilito contrattualmente nei singoli atti di acquisto degli immobili di proprietà individuale integra una "servitus altius non tollendi", che si concreta nel dovere del proprietario del fondo servente di astenersi da qualunque attività edificatoria che abbia come risultato quello di comprimere o ridurre le condizioni di vantaggio derivanti al fondo dominante dalla costituzione della servitù; ne consegue che non è possibile subordinare la tutela giuridica di tale servitù all'esistenza di un concreto pregiudizio derivante dagli atti lesivi, dato il carattere di assolutezza di questa situazione giuridica soggettiva. \* Cass. civ., sez. II, 12 ottobre 2009, n. 21629, Buglione c. Marsiglia ed altri [RV609625]

■ Il divieto di sopraelevazione, previsto in un regolamento condominiale di natura contrattuale, avente sostanzialmente natura di servitutis altius non tollendi a carico dell'ultimo piano dell'edificio ed a favore sia delle parti di proprietà comune che di quelle di proprietà esclusiva, può essere fatto valere da ciascuno dei condomini sia come tale che quale proprietario esclusivo di una porzione dell'edificio. \* Cass. civ., sez. II, 25 ottobre 1988, n. 5776, Belforti c. Dedè

■ L'art. 1127 c.c., disciplinante il regime legale delle sopraelevazioni, è derogabile, come emerge dall'espressa riserva contenuta nel primo comma, da una convenzione preesistente o coeva alla costituzione del condominio. Ne consegue che il divieto assoluto di sopraelevazione - nella specie, stabilito dal regolamento di condominio (costituente parte integrante del contratto di acquisto dei singoli cespiti) a carico dell'ultimo piano dell'edificio ed a favore tanto delle parti di proprietà comune, quanto delle unità immobiliari in proprietà esclusiva dell'edificio - avendo sostanzialmente natura di servitù altius non tollendi, può essere fatto valere sia da i singoli condomini che dal condominio. \* Cass. civ., sez. II, 3 dicembre 1994, n. 10397, Cannici c. Condominio «Stadio 5»

■ La facoltà di sopraelevare spetta ex lege al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio o al proprietario esclusivo del lastrico solare, salve le limitazioni di cui al secondo e terzo comma dell'art. 1127 cod. civ., ed il suo esercizio non necessita di alcun riconoscimento da parte degli altri condomini, ma può soltanto essere vietato in forza di un'espressa pattuizione, costitutiva di una servitù assimilabile a quella non aedificandi. \* Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 1983, n. 805, Nicosia c. Fall. Pantalena

■ La vendita dell'area soprastante l'edificio da parte del proprietario di esso, con il divieto per l'acquirente di costruire su di essa più di un piano e con il patto che il lastrico soprastante il piano sopraelevato resterà solo in parte di proprietà del costruttore, dà luogo a costituzione di servitù di non sopraedificare ulteriormente su detto lastrico a favore della porzione dello stesso che, secondo il patto, diviene di proprietà condominiale. \* Cass. civ., sez. II, 19 aprile 1975, n. 1509

■ Il diritto di sopraelevare nuovi piani o nuove fabbriche spetta al proprietario esclusivo del lastrico solare o dell'ultimo piano di

un edificio condominiale ai sensi e con le limitazioni previste dall'art. 1127 c.c., senza necessità di alcun riconoscimento da parte degli altri condomini, mentre limiti o divieti all'esercizio di tale diritto, assimilabili ad una *servitus altius non tollendi*, possono essere costituiti soltanto con espressa pattuizione, che può essere contenuta anche nel regolamento condominiale, di tipo contrattuale. \* Cass. civ., sez. II, 6 dicembre 2000, n. 15504, Silvestri ed altra c. Lori ed altri, in *questa Rivista* 2001, 223. [RV542488]

#### j. Edificio costruito in zona terremotata

■ Con riguardo agli edifici costruiti con il contributo dello Stato nelle zone colpite da terremoto, l'applicabilità della speciale disciplina degli artt. 216 e 217 del r.d. 28 aprile 1938, n. 1165, concernente l'esclusione di indennizzo ai proprietari dei piani sottostanti per il caso di sopraelevazione effettuata dal proprietario dell'ultimo piano su terrazza di copertura, prescinde dai requisiti di bisogno economico previsti in tema di edilizia economica e popolare. Peraltro, detta disciplina - in virtù dell'espressa previsione dell'art. 201 del citato r.d. - è sottoposta a limiti temporali e cessa di essere operante allorché tutti gli alloggi di un determinato edificio siano stati riscattati o ammortizzati, con la conseguenza che, successivamente, detta sopraelevazione resta regolata alla disciplina del codice civile (art. 1127), che prevede un'indennità quale corrispettivo non solo dell'occupazione della colonna d'aria ma anche del maggiore uso del suolo e degli altri elementi comuni. \* Cass. civ., sez. II, 30 aprile 1988, n. 3287, Bruschetto c. Vasari

■ Le sopraelevazioni effettuate dal proprietario dell'ultimo piano di un edificio costruito in zona terremotata dal Ministero dei lavori pubblici, e da questo alienato a norma del r.d. 4 settembre 1924 n. 1356, sono disciplinate, per quanto concerne l'eventuale diritto degli altri condomini all'indennità per sopraelevazione, alle disposizioni vigenti in materia di edilizia economica e popolare, e, in particolare, alla disciplina contenuta nel T.U. 18 aprile 1938, n. 1165, il cui art. 217 stabilisce che l'indennità spetta solo quando l'edificio sopraelevato sia coperto da tetto e non anche nel caso in cui lo stesso sia coperto da terrazzo. Tale disposizione della legge speciale non è stata abrogata - né espressamente né tacitamente - dall'art. 1127 del codice civile vigente. \* Cass. civ., sez. II, 9 aprile 1980, n. 2267, Lo Cascio c. Romano

#### k. Indennità

■ L'innalzamento di 50 cm. delle mure perimetrali e il corrispondente rifacimento del tetto al di sopra di esse, con la trasformazione delle preesistenti soffitte in due nuove unità abitative, costituisce nuova fabbrica e deve essere considerato come sopraelevazione ai sensi del primo comma dell'art. 1127 c.c., con conseguente obbligo di corresponsione dell'indennità di cui all'ultimo comma della medesima norma. \* Cass. civ., Sezioni Unite, 30 luglio 2007, n. 16794, Lauriola c. Imoscopi ed altri

■ In tema di sopraelevazione dell'ultimo piano o del lastrico solare degli edifici costituiti in condominio, il pregiudizio all'aspetto architettonico, che ai sensi del terzo comma dell'art. 1127 c.c. consente l'opposizione dei condomini, consiste in un'incidenza di particolare rilievo della nuova opera sullo stile architettonico dell'edificio, che - essendo immediatamente apprezzabile *ictu oculi* ad un'osservazione operata in condizioni obiettive e soggettive di normalità da parte di persone di media preparazione - si traduce in una diminuzione del pregio estetico e quindi economico del fabbricato. \* Cass. civ., sez. II, 12 settembre 2003, n. 13426, De Nicola ed altro c. Lo Dico

■ In tema di condominio di edifici, qualora colui che sopraeleva sia per titolo proprietario esclusivo non solo dell'ultimo piano o del lastrico solare, ma anche della colonna d'aria soprastante, non è concepibile un indennizzo per la utilizzazione di un bene

che è proprio di chi lo usa a suo vantaggio mediante la sopraelevazione e che, per essergli stato attribuito in proprietà esclusiva di fronte agli altri condomini dell'edificio, non ammette possibilità di sfruttamento da parte di costoro. \* Cass. civ., sez. II, 14 ottobre 1988, n. 5556, Casiere c. Potito

■ L'indennità di sopraelevazione di cui all'art. 1127 cod. civ., che costituisce un debito di valore (soggetto alla rivalutazione monetaria), deve essere calcolata assumendo come base unicamente il valore attuale del suolo nella parte di esso corrispondente al piano di sopraelevazione, supposto come completamente libero, senza cioè che possa operarsi alcuna diminuzione di esso in considerazione delle strutture del fabbricato e dei limiti che ne derivano, né della sua maggiore o minore vetustà. \* Cass. civ., sez. II, 5 dicembre 1987, n. 9032, Trinca c. Trovalusci

■ Non è nullo il negozio stipulato dal proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale con gli altri condomini, diretto a determinare la misura dell'indennità a questi ultimi spettante per la progettata sopraelevazione dell'edificio stesso, ancorché risulti l'inattuabilità della sopraelevazione per le condizioni statiche dell'edificio o per i divieti previsti dalle norme antisismiche. \* Cass. civ., sez. II, 29 luglio 1983, n. 5229, Arzeni c. Panzini

■ In tema di condominio, l'indennizzo previsto dall'art. 1127 c.c. in favore di ciascun comproprietario in caso di sopraelevazione dell'edificio condominiale va corrisposto nella sola ipotesi di sopraelevazione realizzata mediante la costruzione di nuove opere (nuovi piani o nuove fabbriche) sull'area sovrastante il fabbricato, con conseguente innalzamento dell'originaria altezza dell'edificio, e non anche nel caso in cui il proprietario dell'ultimo piano apporti modificazioni soltanto interne al sottotetto (trasformandolo, come nella specie, in unità abitativa autonoma), contenute negli originari limiti strutturali delle parti dell'edificio sottostanti alla sua copertura. \* Cass. civ., sez. II, 24 ottobre 1998, n. 10568, Nardella c. Villani ed altro, in *questa Rivista* 1999, 77.

■ La determinazione dell'indennità dovuta, ai sensi del quarto comma dell'art. 1127 cod. civ., per la sopraelevazione dell'edificio condominiale va operata con riferimento al tempo della sopraelevazione tenendo conto, peraltro, della svalutazione monetaria verificatasi fino al tempo della concreta liquidazione. \* Cass. civ., sez. II, 30 luglio 1981, n. 4861, in *Arch. civ.* 1982, 288.

■ In tema di condominio, l'indennizzo previsto dall'art. 1127 c.c. in favore di ciascun comproprietario in caso di sopraelevazione dell'edificio condominiale va corrisposto nella sola ipotesi di sopraelevazione realizzata mediante la costruzione di nuove opere (nuovi piani o nuove fabbriche) sull'area sovrastante il fabbricato, con conseguente innalzamento dell'originaria altezza dell'edificio, e non anche nel caso in cui il proprietario dell'ultimo piano apporti modificazioni soltanto interne al sottotetto (trasformandolo, come nella specie, in unità abitativa autonoma), contenute negli originari limiti strutturali delle parti dell'edificio sottostanti alla sua copertura. \* Cass. civ., sez. II, 24 ottobre 1998, n. 10568, Nardella c. Villani

■ Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale, che costruisce uno o più piani in aggiunta a quelli preesistenti, è tenuto a corrispondere ai proprietari degli altri piani l'indennità prevista dal quarto comma dell'art. 1127 cod. civ., la quale va determinata con riferimento al valore dell'area comune, su cui sorge l'edificio, in relazione al numero dei piani di questo, senza che rilevi né il rapporto fra l'altezza ed il volume del fabbricato preesistente e di quello attuale, né l'eventuale appartenenza al proprietario che esegue la nuova costruzione della parte dell'edificio (soffitta, lastrico solare ecc.) in cui tale costruzione è eseguita, né, infine, la mancanza di autonomia e le limitate dimensioni della medesima. Infatti, tale obbligo nasce dalla maggiore utilizzazione, da parte del condomino proprietario



dell'ultimo piano, del suolo comune su cui sorge l'edificio condominiale, alla quale consegue la necessità di compensare gli altri condomini della diminuzione del valore delle rispettive quote del condomino proprietario dell'ultimo piano, del suolo comune su cui sorge l'edificio condominiale, alla quale consegue la necessità di compensare gli altri condomini della diminuzione del valore delle rispettive quote del suolo comune. \* Cass. civ., sez. II, 30 luglio 1981, n. 4861, Malentacchi c. Galletti

■ Legittimato ad esercitare il diritto all'indennità di sopraelevazione ex art. 1127 c.c. deve ritenersi colui che rivestiva la qualifica di condomino al tempo della sopraelevazione od i suoi successori secondo le regole che disciplinano la successione nei diritti di credito, non colui che sia divenuto successivamente proprietario della singola unità immobiliare. \* Cass. civ., sez. II, 15 febbraio 1999, n. 1263, Collina più altri c. Soc. Immobiliare Guajra, Sa. [RV523248]

■ La terrazza, realizzata in occasione della sopraelevazione di un edificio in sostituzione del tetto preesistente, costituisce essa stessa una sopraelevazione con il conseguente indennizzo per i condomini estranei all'opera quando, oltre ad assolvere la funzione di copertura, acquisti, per struttura ed ubicazione, il carattere di bene di proprietà ed uso esclusivo del proprietario dell'ultimo piano, ovvero sia destinata al godimento anche dei condomini estranei alla sopraelevazione. \* Cass. civ., sez. II, 7 gennaio 1980, n. 99, Lo Po. c. Miuccio

■ Nel caso in cui un edificio condominiale venga, in un medesimo contesto, sopraelevato di più piani - anche quando tale sopraelevazione sia di particolare entità - l'indennità prevista dall'art. 1127 c.c. deve essere determinata dividendo il valore del suolo (su cui insiste l'edificio o la parte di esso che venga sopraelevata) per il numero complessivo dei piani (preesistenti e di nuova costruzione), moltiplicando poi il quoziente ottenuto per il numero dei piani sopraelevati e sottraendo, infine, dal prodotto così conseguito la quota che, tenuto conto del precedente stato di fatto e di diritto, sarebbe spettata al condomino che ha eseguito la sopraelevazione. È errato il diverso criterio, secondo il quale, nel caso considerato, dovrebbe determinarsi l'indennità ripetendosi il calcolo piano per piano, come se si trattasse di più sopraelevazioni eseguite in tempi diversi. L'indennità prevista dall'art. 1127, per il caso della sopraelevazione di uno stabile condominiale, in quanto rivolta a compensare la riduzione arrecata al diritto di proprietà dei condomini sulla colonna d'aria soprastante l'edificio, deve essere calcolata in base al valore posseduto dell'area, da occuparsi con la nuova costruzione, al momento in cui il soprizzo è stato eseguito e non già a quello in cui l'indennità è liquidata. La somma risultante da tale calcolo, peraltro, trattandosi di debito di valore, deve essere rivalutata alla stregua della sopravvenuta svalutazione monetaria e, nel contempo, debbono essere liquidati gli interessi legali. \* Cass. civ., sez. II, 5 aprile 1977, n. 1300

■ Il proprietario esclusivo del lastrico solare partecipa ai diritti e agli obblighi della comunione delle cose e dei servizi dell'edificio che derivano dalla disciplina del condominio edilizio, anche se non sia proprietario di un piano o di una porzione di piano; partecipando egli, pertanto, alla comunione del suolo su cui l'edificio insiste, deve regolarmente operarsi la detrazione dell'importo della quota di comproprietà a lui spettante per determinare l'indennità che egli è tenuto a corrispondere, in caso di sopraelevazione, agli altri condomini, a norma dell'art. 1127 c.c. \* Cass. civ., sez. II, 26 marzo 1976, n. 1084

■ Il proprietario esclusivo del lastrico solare, per poter eseguire la sopraelevazione, cui ha diritto, senza esser tenuto a corrispondere l'indennità prevista dall'art. 1127 c.c., deve aver acquistato (o essersi riservato) anche la proprietà esclusiva della cosiddetta colonna d'aria soprastante l'edificio. \* Cass. civ., 26 marzo 1976, n. 1084

■ In un edificio condominiale, il proprietario dell'ultimo piano, od il proprietario esclusivo del lastrico solare, il quale legittimamente effettui una sopraelevazione, non può esimersi dall'obbligo di pagare agli altri condomini l'indennità prevista dall'art. 1127 quarto comma c.c., per il solo fatto di aver acquistato (o di essersi riservato, nell'ipotesi di originaria proprietà dell'intero stabile) il diritto di sopraelevare: tale diritto, infatti, salvo che il titolo espressamente lo preveda, non conferisce la proprietà esclusiva della colonna d'aria soprastante l'edificio, concepita come proiezione verso l'alto dell'area sulla quale sorge il fabbricato ed in relazione alla cui occupazione si pone l'esigenza dell'indennità medesima. \* Cass. civ., sez. II, 15 marzo 1976, n. 939

■ Qualora siano richiesti, per la prima volta in appello, gli interessi corrispettivi su somma attribuita a titolo di indennità per altrui sopraelevazione di edificio condominiale (art. 1127 u.c. c.c.), gli interessi medesimi non possono esser concessi con decorrenza dalla data della sentenza, non esecutiva, di primo grado (e tale decorrenza deve essere fissata dalla data della citazione d'appello), dato che al momento della sentenza di primo grado il credito principale non poteva considerarsi ancora liquido ed esigibile, per la possibilità che quella pronuncia fosse gravata di appello. \* Cass. civ., sez. II, 27 dicembre 1975, n. 4233

■ La determinazione dell'indennità prevista dall'art. 1127 c.c., nel caso di sopraelevazione di un solo piano, deve essere effettuata assumendo come elemento base del calcolo il valore del suolo sul quale insiste l'edificio o le parti di esso che viene sopraelevato, dividendo, poi, il relativo importo per il numero dei piani, compreso quello di nuova costruzione, e detraendo, infine, dal quoziente così ottenuto, la quota che spetterebbe al condomino che ha eseguito la sopraelevazione; nel caso di sopraelevazione di più piani, invece, il quoziente ottenuto dividendo il valore del suolo, per il numero complessivo dei piani preesistenti e di quelli di nuova costruzione dovrà essere moltiplicato per il numero di questi ultimi, e l'ammontare dell'indennità sarà rappresentata dal prodotto così ottenuto, diminuito della quota che, tenuto conto del precedente stato di fatto e di diritto, spetterebbe al condomino che ha eseguito la sopraelevazione; in tale ultimo caso, deve respingersi come errato il diverso criterio secondo il quale l'indennità andrebbe considerata piano per piano, iniziando dal primo e calcolando il nuovo piano soprastante come se si trattasse di un piano già costruito. \* Cass. civ., sez. II, 26 marzo 1976, n. 1084

■ Le cosiddette «pensiline» in tenda o in altro materiale che non dia luogo alla delimitazione con pareti, non possono annoverarsi nel concetto di «nuova fabbrica» che faccia sorgere il diritto, per gli altri condomini, all'indennità prevista dall'art. 1127, ultimo comma, codice civile. \* Cass. civ., sez. II, 15 febbraio 1999, n. 1263, Collina più altri c. Soc. Immobiliare Guajra, Sa. [RV523247]

■ La norma dell'art. 1127, quarto comma, disponendo che il prodotto dell'estensione della superficie sopraelevata per il valore a metro quadro va diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, ai fini della determinazione dell'indennità di sopraelevazione, stabilisce un criterio giuridico di valutazione, che non consente di considerare quoad valorem come inedita, un'area di cui già sia stata sfruttata parzialmente la potenzialità edificatoria. \* Cass. civ., sez. II, 9 ottobre 1970, n. 1900

■ L'indennità prevista dal quarto comma dell'art. 1127 c.c. deve ritenersi dovuta agli altri condomini non solo per l'ipotesi della sopraelevazione del lastrico solare di un edificio in condominio, ma anche nel caso di sopraelevazione di una terrazza a livello eseguita dal proprietario di essa e dell'appartamento adiacente da cui vi si accede. I cosiddetti ammezzati e mezzanini devono essere calcolati - sia pure come mezzi piani - ai fini della determi-



nazione dell'indennità di sopraelevazione, sempreché abbiano, sul piano strutturale e funzionale, connotazioni di autonomia e di indipendenza e non siano astretti alle altre unità immobiliari da intimi vincoli pertinenziali. \* Cass. civ., sez. II, 14 dicembre 1974, n. 4274

■ Ove la sopraelevazione intervenga in un edificio condominiale che, pur compreso in un complesso edilizio formato da più stabili, sia rivestito da connotazioni di autonomia e indipendenza, rispetto agli altri fabbricati, con i quali abbia in comunione soltanto i cortili interni, l'indennità di sopraelevazione spetta esclusivamente ai proprietari degli appartamenti siti in detto edificio, e cioè ai proprietari dei piani e delle porzioni di piano inferiori a quello della sopraelevazione, per essere soltanto questi depauperati nella loro sfera patrimoniale, in conseguenza della maggiore incidenza, attraverso lo sfruttamento della colonna d'aria soprastante, sull'area costituente la base dell'edificio, ed attraverso un più intenso godimento, sulle parti e sui servizi comuni di questo. \* Cass. civ., sez. II, 7 dicembre 1974, n. 4093

■ Poiché l'indennità di sopraelevazione prevista dall'art. 1127 c.c. non costituisce risarcimento del danno, per la decorrenza dei relativi interessi occorre la costituzione in mora, a norma dell'art. 1282 c.c. \* Cass. civ., sez. II, 16 ottobre 1990, n. 10098, Levantesi c. Sonnino

### I. Installazione di veranda a vetri

■ L'installazione di una veranda a vetri, con copertura del terrazzo all'ultimo piano dell'edificio condominiale, effettuata dal relativo proprietario, è soggetta alla disciplina dettata dall'art. 1127 c.c., e, in particolare, alla disposizione del terzo comma di detto articolo, la quale vieta sopraelevazioni che «pregiudichino l'aspetto architettonico dell'edificio» medesimo. L'illegittimità di tale installazione, pertanto, postula il verificarsi non di una pura e semplice modificazione della linea stilistica del fabbricato, ma di una concreta diminuzione del valore economico dello stesso, in relazione al suo aspetto esteriore. La relativa indagine va condotta in stretta correlazione con la visibilità della nuova opera, tenuto conto che nessun pregiudizio, nel senso indicato, può essere riscontrato in manufatti che, secondo la valutazione di ogni concreta circostanza, istituzionalmente demandata al giudice del merito, siano assolutamente invisibili ai terzi, ovvero siano visibili in posizioni tanto distanti e particolari da non lasciar spazio ad un'eventuale compromissione estetica. \* Cass. civ., sez. II, 24 ottobre 1978, n. 4804

### m. Modifiche alla scala comune

■ Il condomino che ha diritto di sopraelevare ha facoltà di apportare le modifiche necessarie alla scala comune, mediante le indispensabili demolizioni e le successive ricostruzioni a livello più elevato. \* Cass. civ., sez. II, 9 dicembre 1980, n. 6362, Mangraviti c. Mangraviti

### n. Nozione

■ Ai sensi dell'art. 1127 c.c., costituisce "sopraelevazione", soltanto l'intervento edificatorio che comporti lo spostamento in alto della copertura del fabbricato condominiale, mediante occupazione della colonna d'aria soprastante. Ne consegue che, ove il proprietario dell'ultimo piano abbatta parte della falda del tetto e della muratura per la costruzione di una terrazza, con utilizzazione per uso esclusivo di parte del sottotetto di proprietà di altro condomino, siffatta modifica integra un uso non consentito delle cose comuni e, dunque, innovazione vietata, giacché le trasformazioni strutturali realizzate determinano l'appropriazione definitiva di cose comuni alla proprietà esclusiva, con conseguente lesione dei diritti degli altri condomini, i quali non possono più godere della camera d'aria costituita dal sot-

totetto sovrastante non praticabile, con conseguente maggiore incidenza dei fattori climatici sui loro sottostanti appartamenti. \* Cass. civ., sez. II, 7 settembre 2009, n. 19281, Navarrini ed altri c. Niccolai Venturi ed altri [RV610286]

■ La sopraelevazione di cui all'art. 1127 c.c. si configura nei casi in cui il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale esegua nuovi piani o nuove fabbriche ovvero trasformi locali preesistenti aumentandone le superfici e le volumetrie, ma non anche quando egli intervenga con opere di trasformazione del tetto che, per le loro caratteristiche strutturali (nella specie, ampliamento della superficie dell'appartamento con spostamento di una parete, nonché realizzazione di un balcone, di due ripostigli e di un abbaio), siano idonee a sottrarre il bene comune alla sua destinazione in favore degli altri condomini ed attrarlo nell'uso esclusivo del singolo condomino. \* Cass. civ., sez. II, 7 febbraio 2008, n. 2865, Maganzini ed altri c. Caruso ed altri [RV601822]

■ Ai fini dell'art. 1127 cod. civ., la sopraelevazione di edificio condominiale è costituita soltanto dalla realizzazione di nuove opere (nuovi piani o nuove fabbriche) nell'area sovrastante il fabbricato, per cui l'originaria altezza dell'edificio è superata con la copertura dei nuovi piani o con la superficie superiore terminale delimitante le nuove fabbriche, sicché non v'è sopraelevazione in ipotesi di modificazione solo interna, contenuta negli originari limiti strutturali, delle parti dell'edificio sottostanti alla sua copertura (nella specie: trasformazione in unità abitabile di locali sottotetto), nel qual caso non possono per sé venire in rilievo nei rapporti tra i condomini, nell'ambito della disciplina civilistica della sopraelevazione in questione, in difetto di specifiche pattuizioni al riguardo, la modificazione tra i «volumi tecnici» od i vincoli di destinazione gravanti in virtù del progetto approvato e dell'autorizzazione di relativa attuazione, riguardando la nozione di «volume tecnico» e tali vincoli esclusivamente la regolamentazione pubblicistica dell'attività edilizia. \* Cass. civ., sez. II, 24 gennaio 1983, n. 680, Bossi c. Scalmana

■ Ai fini dell'art. 1127 c.c. la sopraelevazione di edificio condominiale deve intendersi non nel senso di costruzione oltre l'altezza precedente di questo, ma come costruzione di uno o più nuovi piani o di una o più nuove fabbriche sopra l'ultimo piano dell'edificio, quale che sia il rapporto con l'altezza precedente del medesimo; ciò perché tale norma trova giustificazione nell'occupazione, da parte di chi sopraeleva, dell'area comune su cui sorge il fabbricato, ossia della maggiore utilizzazione, mediante sfruttamento della colonna d'aria soprastante l'edificio, di detta area. Ne consegue che anche la costruzione realizzata su terrazza di proprietà esclusiva del proprietario dell'adiacente appartamento, quando la terrazza sia quella dell'ultimo piano o piano attico dell'edificio condominiale, ed assolve perciò come lastrico solare alla funzione di copertura della parte sottostante detto edificio, va considerata come sopraelevazione, ed è soggetta al relativo regime legale, perché comporta le stesse conseguenze in termini di occupazione e di utilizzazione della colonna d'aria soprastante il fabbricato di qualsiasi altra ipotesi di sopraelevazione, costituente espressione del diritto di proprietà esclusiva dell'ultimo piano del lastrico solare. \* Cass. civ., sez. II, 14 novembre 1991, n. 12173, Bellotto c. Fazzalari

■ Costituisce sopraelevazione, ai sensi dell'art. 1127 c.c., l'occupazione dell'area comune sovrastante l'ultimo piano, sia con un altro piano, sia con una nuova fabbrica, che può consistere anche in materiale diverso da cemento o laterizi, purché sia stabile e compatta - come nel caso di struttura in alluminio, immobilizzata solidamente su un terrazzo di copertura, di proprietà esclusiva - mentre è irrilevante che possa esser stata considerata dal giudice penale, per escludere il reato previsto dall'art. 17, lett. b) della legge 10 gennaio 1977 n. 28, pertinenza dell'appartamento. \* Cass. civ., sez. II, 1 luglio 1997, n. 5839, Borriello V. c. Cond. Via Nicolardi n. 159

■ Al fine dell'art. 1127 cod. civ., la sopraelevazione di edificio condominiale deve intendersi non nel senso di costruzione oltre l'altezza precedente di questo, ma come costruzione di uno o più nuovi piani (o d'una o più nuove fabbriche) sopra l'ultimo piano dell'edificio, quale che sia il rapporto con l'altezza precedente di questo. Ciò perché tale norma trova giustificazione nell'occupazione, da parte di chi sopraeleva, dell'area comune su cui sorge il fabbricato, ossia nella maggiore utilizzazione di detta area, implicante che, rimanendo sempre lo stesso il valore del suolo (dividendo), con l'aumento del numero dei piani (divisore) necessariamente diminuisce il valore di ogni quota piano (quoziente), onde l'indennità dovuta da colui che sopraeleva agli altri condomini ha propriamente lo scopo di ristabilire la situazione economica precedente, mediante la prestazione dell'equivalente pecuniario della frazione di valore perduta, per effetto della sopraelevazione, da ogni singola quota-piano. \* Cass. civ., sez. II, 16 marzo 1982, n. 1697, Gorgone c. Massari

#### o. Nuovo lastrico solare

■ Qualora il lastrico solare di un edificio sia accessibile ai condomini, in relazione alle necessità derivanti dalla sua specifica funzione, direttamente dalle scale comuni, va ritenuta illegittima la sopraelevazione eseguita dal proprietario del lastrico medesimo, ove il nuovo lastrico ricostruito a seguito della sopraelevazione risulti accessibile ai condomini solo passando attraverso locali di proprietà esclusiva, facenti parti del piano sopraelevato. \* Cass. civ., sez. II, 15 marzo 1976, n. 939

#### p. Opposizione

■ I condomini possono opporsi, ai sensi dell'art. 1127, terzo comma, c.c., alla sopraelevazione del proprietario esclusivo del lastrico solare o dell'ultimo piano di un edificio condominiale, se il nuovo piano o la nuova fabbrica non soltanto ne alteri il decoro architettonico, come previsto per il divieto di innovazioni della cosa comune dall'art. 1120, secondo comma, c.c., ma ne determini un pregiudizio economico, e cioè ne derivi una diminuzione del valore dell'immobile. \* Cass. civ., sez. II, 6 dicembre 2000, n. 15504, Silvestri ed altro c. Lori

■ I condomini possono opporsi alla sopraelevazione eseguita dal condomino dell'ultimo piano sul suo terrazzo a livello, o lastrico solare, che pregiudica le caratteristiche architettoniche dell'edificio e, se eseguita, ne possono chiedere la riduzione in pristino e il risarcimento del danno; ma la relativa azione, posta a tutela dei proprietari esclusivi del piano sottostante, comproprietari delle parti comuni, è soggetta a prescrizione ventennale, perché il diritto soggettivo reale del condominio a far valere la non alterazione del decoro architettonico, è disponibile e si prescrive per mancato esercizio ventennale, sì che il condomino che ha sopraelevato in violazione dell'obbligo di cui al comma terzo dell'art. 1127 c.c. acquista, per usucapione, il diritto a mantenere la costruzione così come l'ha realizzata, diversamente dal caso in cui con essa comprometta le condizioni statiche dell'edificio, perché in questo caso non vi è un limite al suo diritto di sopraelevare, ma manca il presupposto stesso della sua esistenza, e perciò la relativa azione di accertamento negativo è imprescrittibile. \* Cass. civ., sez. II, 19 ottobre 1998, n. 10334, Meroni e altra c. Bianco

■ A norma dell'art. 1127 comma terzo cod. civ. il diritto dei condomini di opporsi alla sopraelevazione che sia suscettibile di pregiudicare l'aspetto architettonico dell'edificio o di diminuire notevolmente l'aria e la luce ai piani sottostanti - il cui accertamento è demandato al giudice del merito ed è insindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato - può essere esercitato non solo prima dell'inizio della sopraelevazione ma anche dopo che la stessa sia effettuata, con facoltà di domandare, in

questa seconda ipotesi, la riduzione in pristino ed il risarcimento del danno conseguente al pregiudizio derivato. \* Cass. civ., sez. II, 4 dicembre 1982, n. 6611, Di Benedetto c. Passari

#### q. Pregiudizio per l'aspetto architettonico

■ Il giudizio relativo all'impatto della sopraelevazione sull'aspetto architettonico dell'edificio va condotto, ai sensi dell'art. 1127, comma terzo, c.c., esclusivamente in base alle caratteristiche stilistiche visivamente percepibili dell'immobile condominiale, inteso come struttura dotata di un aspetto autonomo, al fine di verificare se la nuova opera si armonizzi con dette caratteristiche ovvero se ne discosti in maniera apprezzabile. \* Cass. civ., sez. II, 7 febbraio 2008, n. 2865, Maganzini ed altri c. Caruso ed altri [RV601823]

■ In materia di condominio di edifici, il codice civile, nel riferirsi, quanto alle sopraelevazioni (art. 1127, terzo comma), all'aspetto architettonico dell'edificio, e, quanto alle innovazioni (art. 1120, secondo comma), al decoro architettonico dello stesso, adotta nozioni di diversa portata, intendendo per aspetto architettonico la caratteristica principale insita nello stile architettonico dell'edificio, sicché l'adozione, nella parte sopraelevata, di uno stile diverso da quello della parte preesistente comporta normalmente un mutamento peggiorativo dell'aspetto architettonico complessivo, percepibile da qualunque osservatore. La relativa indagine, condotta in stretta correlazione con la visibilità dell'opera e con l'esistenza di un danno economico valutabile, è demandata al giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se congruamente motivato, senza comportare l'obbligo di un'espressa motivazione sulla sussistenza del pregiudizio economico, quando questo è da ritenersi insito in quello estetico, in conseguenza della gravità di quest'ultimo (nella specie, trattavasi di veranda costruita sulla terrazza di un edificio condominiale). \* Cass. civ., sez. II, 27 aprile 1989, n. 1947, Menichini c. Candela

■ Il pregiudizio all'aspetto architettonico dell'edificio che i condomini possono addurre a norma dell'art. 1127, terzo comma ad impedimento della sopraelevazione da parte del proprietario dell'ultimo piano può consistere in una diminuzione del valore dell'immobile diversamente dalla semplice alterazione, prevista dall'art. 1120, secondo comma come comunque impeditiva della innovazione eseguita specificamente sulla cosa comune, e la relativa valutazione da parte del giudice può risultare implicitamente nella stessa descrizione degli elementi di contrasto della eseguita sopraelevazione rispetto all'edificio. (Nella specie, i giudici del merito, con decisione confermata dal Supremo Collegio, avevano indicato nella diversità di composizione di materiali del manufatto, nella minore altezza rispetto agli altri piani, nel tipo di copertura e di finestratura le cause del rilevato pregiudizio, sì da escludere che fosse stata attuata una ricostruzione dell'equilibrio estetico della facciata). \* Cass. civ., sez. II, 14 luglio 1988, n. 4613, Verdarelli c. Cond. Savorelli

■ Il codice civile, in materia di condominio di edifici, nel riferirsi quanto alle sopraelevazioni, all'aspetto architettonico dell'edificio e, quanto alle innovazioni, al decoro architettonico dello stesso, adotta nozioni di diversa portata, intendendo per aspetto architettonico la caratteristica principale insita nello stile architettonico dell'edificio, sicché l'adozione, nella parte sopraelevata, di uno stile diverso da quello della parte preesistente dell'edificio comporta normalmente un mutamento peggiorativo dell'aspetto architettonico complessivo (percepibile da qualunque osservatore), e denotando per decoro architettonico una qualità positiva dell'edificio derivante dal complesso delle caratteristiche architettoniche principali e secondarie, onde una modifica strutturale di una parte anche di modesta consistenza dell'edificio o un'aggiunta quantitativa diversa dalla

sopraelevazione, pur non incidendo normalmente sull'aspetto architettonico, può comportare il venir meno di altre caratteristiche influenti sull'estetica dell'edificio e così sul detto decoro architettonico incorrendo nel divieto ex art. 1120 cit. \* Cass. civ., sez. II, 28 novembre 1987, n. 8861, Di Lella c. Cucciani

■ Il diritto di eseguire una costruzione sopra l'ultimo piano di un edificio condominiale, previsto, a favore del proprietario di detto piano, dall'art. 1127 cod. civ., non è subordinato alla possibilità che la sopraelevazione mantenga o ripeta le preesistenti linee architettoniche dell'edificio, ma soltanto alla regola - la cui eventuale violazione va accertata con indagini di fatto in relazione ai singoli casi - di non pregiudicare il decoro dell'edificio medesimo o di non peggiorare l'aspetto esterno secondo il comune senso estetico. \* Cass. civ., sez. II, 9 aprile 1980, n. 2267, Lo Cascio c. Romano

#### r. Revisione delle tabelle

■ In materia di condominio negli edifici, la sussistenza di una sopraelevazione non implica necessariamente la revisione delle tabelle millesimali, le quali ex art. 69, n. 2, att e trans. c.c., possono essere rivedute e modificate (anche nell'interesse di un solo condomino) solo se è notevolmente alterato il rapporto originario dei valori dei singoli piani o porzioni di piano. \* Cass. civ., sez. II, 13 settembre 1991, n. 9579, Cerroni c. Papalia ed altri

#### s. Titolarità del diritto

■ Il condomino che intende effettuare la sopraelevazione dell'edificio in condominio per l'intera sua superficie ha l'onere di provare di essere proprietario esclusivo dell'intero ultimo piano o del lastrico solare. \* Cass. civ., sez. II, 8 gennaio 1974, n. 52

■ Spettando al proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale il diritto di sopraelevazione, questi ha anche il diritto di optare per un diverso sistema di copertura dell'edificio, trasformando un tetto spiovente in un lastrico solare o terrazzo destinato a suo uso esclusivo. \* Corte app. civ. Messina, 18 novembre 1985, Mastroieni e Costa c. Pinizzotto e Gangemi, in *questa Rivista* 1986, 660.

#### t. Unanime consenso

■ Il divieto di sopraelevazione, nel caso in cui le strutture dell'edificio condominiale siano inidonee a sorreggere il nuovo

piano, ha carattere assoluto e non può essere rimosso neanche dall'unanime consenso di tutti i condomini. Il consenso unanime di questi ultimi è, invece, richiesto per la preventiva esecuzione delle opere di consolidamento, eseguite le quali, risorge il diritto del proprietario dell'ultimo piano di eseguire il soprizzo non condizionato all'assenso, concorde o maggioritario, degli altri comunisti. Il suddetto consenso non richiede la forma scritta, non implicando un atto di disposizione di diritti reali, sia nel caso in cui i lavori di consolidamento impongano l'introduzione o il passaggio nelle parti dell'edificio di proprietà esclusiva, sia nel caso in cui tali lavori siano da effettuarsi soltanto nell'ambito delle parti comuni dello stesso stabile, salvo, in quest'ultima ipotesi, che i detti lavori rendano la parte comune, inservibile per l'uso anche di un solo comproprietario. \* Cass. civ., sez. II, 5 aprile 1977, n. 1300

#### u. Violazione delle norme di edilizia

■ Il diritto al risarcimento dei danni di cui all'art. 872 c.c. presuppone la violazione delle norme di legge o regolamento in materia edilizia e non l'eventuale difformità della costruzione rispetto alla licenza edilizia, la quale per la sua natura di autorizzazione amministrativa come non pregiudica i diritti dei terzi così non è attribuita a loro favore di diritti maggiori o diversi di quelli riconosciuti dalle fonti di diritto obiettivo. Ne consegue che il proprietario di un edificio, il quale abbia effettuato la sopraelevazione di un piano, non può invocare una ragione di danno per il pregiudizio all'estetica ed alla simmetria degli edifici, nei confronti del proprietario dell'edificio contiguo, che nell'effettuare a sua volta la sopraelevazione, non si sia uniformato alle prescrizioni di ornato, poste unicamente dalla licenza edilizia e non anche da norme di legge o regolamentari, giacché siffatta condotta se per un verso determina responsabilità nei confronti della P.A., per altro verso non può considerarsi fatto produttivo di danno risarcibile per il vicino. \* Cass. civ., sez. II, 23 ottobre 1991, n. 11210, Brigidi c. Saccomandi

■ L'acquisizione gratuita al patrimonio comunale di una sopraelevazione abusivamente realizzata da un condomino sul terrazzo di copertura di un edificio che, per la restante parte, risulta legittimamente realizzato, si estende esclusivamente alla parte del lastrico solare che rappresenta l'effettiva area di sedime dell'abuso, senza incidere sull'area materialmente e giuridicamente impegnata urbanisticamente dalle altre parti dell'edificio che possono essere, viceversa, conservate. \* Tar Campania, sez. IV, 4 gennaio 2002, n. 74, Nicoli c. Comune di Napoli, in *questa Rivista* 2002, 205.

## Rassegne precedenti

(\*) *Le precedenti Rassegne di giurisprudenza pubblicate in questa Rivista hanno riguardato, rispettivamente:*

- Amministratore nominato dall'Autorità Giudiziaria (2001, 599);  
 Aree verdi condominiali (1999, 1021);  
 Autorimesse e posti-auto condominiali (1995, 455);  
 Barriere architettoniche (1999, 475);  
 Canne fumarie (1995, 915);  
 Condominio minimo (2002, 345);  
 Danni in condominio (2003, 543);  
 Danni per ritardata restituzione della cosa locata (2003, 391);  
 Destinazione degli immobili a particolari attività (2001, 715);  
 Diritti del conduttore in caso di riparazione (2011, 485);  
 Durata della locazione (2011, 837);  
 Finestre e vedute (2005, 469);  
 Fognature e scarichi condominiali (2000, 951);  
 Garanzie per molestia (2008, 187);  
 Gli ingressi in condominio (2004, 747);  
 Il deposito cauzionale (2005, 575);  
 Il diritto di prelazione sull'immobile locato (2004, 371);  
 Il diritto di riscatto (2006, 455);  
 Il perimetro dell'edificio condominiale (2005, 213);  
 Il rapporto di portierato (1998, 607);  
 Il recesso del conduttore (1997, 141);  
 Il regolamento condominiale (2004, 223);  
 Il servizio idrico (2009, 89);  
 Il sottotetto condominiale (1997, 493);  
 Il supercondominio (1996, 113);  
 Il tetto (2009, 291);  
 Il verbale dell'assemblea condominiale (1999, 693);  
 I balconi (2003, 235);  
 I cortili in condominio (2002, 639);  
 I muri condominiali (1996, 793);  
 I patti in deroga (1995, 191);  
 Immissioni (rumori, fumi, esalazioni) (2002, 213);  
 Indennità per la perdita dell'avviamento commerciale (2002, 451);  
 Intimazione di licenza e di sfratto per finita locazione (2006, 697);  
 Intimazione di sfratto per morosità (2008, 421);  
 Lastrici solari (2000, 485);  
 L'aggiornamento del canone locativo (2007, 197);  
 L'ascensore condominiale (2012, 203);  
 L'assistenza della forza pubblica (1996, 601);  
 La convalida della licenza o dello sfratto (2005, 361);  
 La convocazione dell'assemblea condominiale (2006, 563);  
 La legittimazione del singolo condomino nelle azioni giudiziarie (2012, 95);  
 La legittimazione dell'amministratore nelle azioni giudiziarie (2011, 231);  
 La nuova legge sulle locazioni abitative (2000, 137);  
 La partecipazione del conduttore all'assemblea dei condòmini (2011, 355);  
 La rinnovazione del contratto di locazione (2006, 87);  
 La sopraelevazione negli edifici condominiali (2012, 321);  
 La successione nel contratto di locazione (1998, 125);  
 Le antenne condominiali (1999, 159);  
 Le attribuzioni dell'amministratore (2007, 327);  
 Le attribuzioni dell'assemblea (2008, 501);  
 Le deliberazioni dell'assemblea condominiale (2007, 521);  
 Le distanze legali in condominio (2010, 319);  
 Le esigenze abitative di natura transitoria (1996, 435);  
 Le innovazioni in condominio (2003, 853);  
 Le obbligazioni principali del conduttore (1999, 323);  
 Le obbligazioni principali del locatore (1998, 769);  
 Le servitù in condominio (2009, 487);  
 Le spese in condominio (2011, 699);  
 Le tabelle millesimali (1998, 913);  
 Lo scioglimento del condominio (2008, 291);  
 L'impianto idrico in condominio (2006, 199);  
 L'impugnazione delle delibere assembleari (2007, 89);  
 L'opposizione dell'intimato (2003, 699);  
 L'opposizione successiva alla convalida (2007, 645);  
 Mancato o ritardato pagamento del canone e oneri accessori (2005, 91);  
 Mantenimento della casa in buono stato locativo (2007, 425);  
 Miglioramenti apportati alla casa locata (1998, 451);  
 Modalità per il rilascio: art. 56 L. n. 392/78 (2004, 99);  
 Mutamento del rito (2009, 589);  
 Oneri accessori (2003, 87);  
 Patti contrari alla legge (2010, 431);  
 Perdita e deterioramento della cosa locata (2010, 533);  
 Portierato, custodia e pulizia (2000, 641);  
 Rapporti tra il locatore e il subconduttore (2010, 207);  
 Recesso del locatore e ripristino del rapporto (1997, 693);  
 Restituzione della cosa locata (2000, 321);  
 Riparazioni straordinarie (2000, 793);  
 Riscaldamento e risparmio energetico (1998, 273);  
 Sanzioni per il rilascio ottenuto fraudolentemente (2009, 191);  
 Scale condominiali (2001, 857);  
 Sicurezza degli impianti condominiali (1999, 873);  
 Soffitti e solai (2001, 291);  
 Strade e viali (2010, 659);  
 Sublocazione e cessione del contratto di locazione (2002, 77);  
 Sul deposito cauzionale (1997, 887);  
 Suolo e sottosuolo condominiale (2010, 85);  
 Termine per il pagamento dei canoni scaduti (2001, 469);  
 Trasferimento a titolo particolare della cosa locata (2008, 675);  
 Uso promiscuo dell'immobile locato (1997, 309);  
 Uso della cosa comune condominiale (1997, 1073);  
 Uso della proprietà esclusiva (2004, 501);  
 Uso diverso da quello pattuito (2006, 337);  
 Vizi della cosa locata (2004, 619).





# Legislazione e documentazione

## I

Ris. (Ag. Entrate) 20 marzo 2012, n. **25/E. Applicabilità dell'agevolazione "prima casa" ai trasferimenti immobiliari derivanti da sentenza dichiarativa di usucapione**

Sono pervenute a questa Direzione richieste di chiarimenti in merito all'ambito applicativo della c.d. "agevolazione prima casa" in presenza di trasferimenti immobiliari derivanti da una sentenza dichiarativa di usucapione emessa dall'autorità giudiziaria ordinaria.

A riguardo si precisa che l'articolo 8 della Tariffa parte prima allegata al D.p.r. n. 131 del 1986 indica gli atti dell'autorità giudiziaria ordinaria e speciale in materia di controversie civili, soggetti all'imposta di registro in termine fisso. La misura dell'imposta varia a seconda della tipologia di provvedimento e con riferimento agli atti recanti trasferimento o costituzione di diritti reali su beni immobili prevede come regime di tassazione l'applicazione delle "stesse imposte stabilite per i corrispondenti atti". In particolare, la nota II bis al suddetto articolo, introdotta con l'art. 23, comma 2, del D.L. 69 del 1989, ha equiparato la tassazione delle sentenze di usucapione a quella degli atti di trasferimento della proprietà.

Tanto premesso, occorre stabilire se da tale parificazione discenda o meno l'applicabilità delle agevolazioni relative all'acquisto della prima casa di cui all'art. 1, nota II bis, della tariffa, parte prima, allegata al D.p.r. n. 131 del 1986, in sede di registrazione delle sentenze dichiarative dell'acquisto di un immobile per usucapione.

La Corte di Cassazione si è recentemente espressa sul punto affermando che l'evoluzione della normativa relativa alle c.d. agevolazioni "prima casa" ha comportato delle modifiche in termini di "requisiti soggettivi e oggettivi e ai diritti oggetto del trasferimento" guardando con favore anche agli acquisti della casa non conseguenti ad atti traslativi a titolo oneroso. Secondo la Suprema Corte di legittimità, l'equiparazione tra i provvedimenti che accertano l'acquisto per usucapione della proprietà di beni immobili o di diritti reali di godimento sui medesimi e gli atti traslativi a titolo oneroso di cui all'art. 1, nota II bis, della Tariffa allegata al D.p.r. n. 131 del 1986, va inserita nel contesto di tale evoluzione normativa all'insegna del favor legis posto, appunto, alla base della introduzione della nota II bis all'art. 8 della Tariffa, parte prima, del TUR operata dal D.L. n. 69 del 1989 (art. 23, comma 2). Pertanto, la Corte conclude nel senso di ritenere che "i benefici fiscali previsti per l'acquisto a titolo oneroso della "prima casa" si applicano anche alle sentenze dichiarative dell'acquisto per

usucapione, ove l'immobile usucapito sia destinato a prima casa di abitazione, in virtù della previsione di cui all'art. 8, nota 2<sup>a</sup> bis, della Tariffa allegata al D.p.r. n. 131 del 1986". Limitando tale applicabilità alla sola imposta di registro e non anche alle imposte ipotecarie e catastali proprio in virtù dell'esistenza di specifiche previsioni normative, come sopra richiamate, all'interno del TUR (cfr. sentenze n. 29371 del 16 dicembre 2008 e 581 del 15 gennaio 2010).

Già in materia di piccola proprietà contadina la scrivente ha ritenuto di recepire il recente orientamento favorevole della Cassazione (sentenza n. 14520 del 16 giugno 2010) fornendo con la Risoluzione n. 76 del 2011 il superamento della precedente posizione (ris. n. 201 del 2007 e 244 del 2008) e stabilendo che "le agevolazioni fiscali disposte dall'art. 4 della legge n. 346 del 1976 trovano applicazione anche con riferimento alle ipotesi di acquisto per usucapione speciale - derivante dal possesso continuato per quindici anni del fondo rustico a norma dell'articolo 1159 bis, comma 1, del c.c. - di piccole proprietà rurali site in territori montani, finalizzate all'arrotondamento e all'accorpamento di proprietà direttocoltivatrici".

Pertanto, alla luce dei chiarimenti illustrati, si reputa condivisibile l'interpretazione che vale ad estendere l'applicabilità dei benefici "prima casa", limitatamente all'imposta di registro, anche alle sentenze dichiarative dell'acquisto per usucapione, ove l'immobile usucapito sia destinato a prima casa di abitazione.

L'applicabilità di tale agevolazione resta subordinata alla presenza delle condizioni stabilite dalla norma, fra cui le dichiarazioni contenute nelle lett. a), b) e c) che dovranno essere dedotte dagli interessati nell'atto introduttivo o nel corso del giudizio per la dichiarazione d'intervenuta usucapione (cfr. Cass. n. 14120 del 2010).

Si precisa, comunque, che, nonostante si tratti di un acquisto a titolo originario, con effetto ab origine, cioè sin dall'inizio del possesso ventennale, la verifica della sussistenza dei requisiti richiesti dalla nota II bis dell'art. 1 della Tariffa allegata al D.p.r. n. 131 del 1986 per l'accesso all'agevolazione, andrà effettuata, da parte dell'Amministrazione finanziaria, con riferimento alla data della sentenza con cui viene pronunciato l'acquisto per usucapione dell'immobile da adibire a prima casa e non dalla data da cui si esplicano gli effetti giuridici della medesima.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

## II

D.L. 2 marzo 2012, n. 16. **Disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie, di efficientamento e potenziamento delle procedure di accertamento** (*Gazzetta Ufficiale* Serie gen. - n. 52 del 2 marzo 2012).

(Estratto)

## TITOLO II

EFFICIENTAMENTO E POTENZIAMENTO  
DELL'AMMINISTRAZIONE TRIBUTARIA

## CAPO I

## EFFICIENTAMENTO

6. (*Attività e certificazioni in materia catastatale*). 1. (*Omissis*).

2. Al comma 9 dell'articolo 14 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: «In sede di prima applicazione, per le unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, prive di planimetria catastale, nelle more della presentazione, l'Agenzia del territorio procede alla determinazione di una superficie convenzionale, sulla base degli elementi in proprio possesso. Il tributo comunale sui rifiuti e sui servizi corrispondente è corrisposto a titolo di acconto e salvo conguaglio. Le medesime disposizioni di cui al presente comma, si applicano alle unità immobiliari per le quali è stata attribuita la rendita presunta ai sensi dell'articolo 19, comma 10, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, come integrato dall'articolo 2, comma 5 *bis* del decreto legge 29 dicembre 2010, n. 225, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2011, n. 10.».

3. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei cittadini, le dichiarazioni relative all'uso del suolo di cui all'articolo 2, comma 33, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 novembre 2006, n. 286, utili al fine dell'aggiornamento del catasto, sono rese dai soggetti interessati con le modalità stabilite da provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio da adottare, sentita l'AGEA, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

4. Le sanzioni previste dall'articolo 2, comma 33, ultimo periodo, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 novembre 2006, n. 286, e successive modificazioni, operano a decorrere dalla data di pubblicazione del provvedimento di cui al comma 3 e unicamente a valere sulle dichiarazioni rese ai sensi del medesimo comma.

5. In deroga a quanto stabilito dall'articolo 40 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, e successive modificazioni, le disposizioni di cui ai commi 01 e 02 del predetto articolo 40 del decreto del Pre-

sidente della Repubblica n. 445 del 2000 non si applicano ai certificati e alle attestazioni da produrre al conservatore dei registri immobiliari per l'esecuzione di formalità ipotecarie, nonché ai certificati ipotecari e catastali rilasciati dall'Agenzia del territorio.

## CAPO II

## POTENZIAMENTO

## SEZIONE III

## CONTENZIOSO

14. (*Entrata in vigore*). 1. Il presente decreto entra in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

## III

Ris. (Ag. Entrate) 22 febbraio 2012, n. 18/E. **Consulenza giuridica - Detrazione Iva su spese di ristrutturazione di immobili abitativi destinati ad attività d'impresa - Art. 19-bis1 del D.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633**

Con la richiesta di consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 19-bis1 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, è stato esposto il seguente

## QUESITO

È stato chiesto se l'indetraibilità dell'IVA assolta su immobili a destinazione abitativa e relative spese, stabilita dall'art. 19 bis-1, lett. i), del D.p.r. n. 633/1972, debba applicarsi anche quando gli stessi sono utilizzati nell'ambito imprenditoriale dell'attività turistico-alberghiera.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA  
PROSPETTATA DALL'ISTANTE

Non viene prospettata alcuna soluzione.

## PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'art. 19-bis1, lett. i), del D.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633 preclude la detrazione dell'imposta sul valore aggiunto assolta in relazione all'acquisto ed alla manutenzione di immobili abitativi.

La preclusione non opera, in virtù di una specifica previsione contenuta nella norma, per le spese sostenute dalle imprese di costruzione nonché da quelle che pongono in essere locazioni esenti [di cui all'art. 10, n. 8)] che determinano l'applicazione del pro rata (artt. 19, comma 5 e 19-bis).

L'indetraibilità dell'imposta riguarda i fabbricati abitativi che risultano tali secondo le risultanze catastali e, in linea generale, prescinde dall'utilizzo effettivo dei medesimi (principio consolidato e da ultimo affermato nella circolare 1° marzo 2007, n. 12).

Tuttavia, si ritiene che gli immobili abitativi, utilizzati dal soggetto passivo nell'ambito di un'attività di tipo

ricettivo (gestione di case vacanze, affitto camere, etc.) che comporti l'effettuazione di prestazioni di servizi imponibili ad IVA, debbano essere trattati, a prescindere dalla classificazione catastale, alla stregua dei fabbricati strumentali per natura.

Ne consegue che le spese di acquisto e manutenzione relative ai suddetti immobili non risentono dell'indetraibilità di cui all'art. 19 bis<sup>1</sup>, lett. i), del D.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633.

Tali principi risultano peraltro già desumibili dalla menzionata circolare n. 12 del 2007, par. 9), e dalla risoluzione 10 agosto 2004, n. 177, nelle quali si è affermato che gli immobili abitativi, quando sono destinabili, secondo la normativa regionale di settore, ad attività turistico-alberghiera, danno luogo a prestazioni di alloggio imponibili ad IVA con l'aliquota del 10 per cento, ai sensi del n. 120) della Tabella A, Parte III, allegata al decreto IVA.

In conseguenza dell'imponibilità delle prestazioni di alloggio in esame, in coerenza con i principi generali dell'IVA, l'imposta sull'acquisto di beni o servizi afferenti dette tipologie di prestazioni risulta detraibile benché relativa ad unità che sotto l'aspetto catastale si presentano come abitative.

Ai fini dell'applicazione dei principi sopra enunciati, occorre, pertanto, verificare, in linea di fatto, se l'immobile abitativo, nel momento in cui sono realizzati i lavori di manutenzione o ristrutturazione, sia già effettivamente utilizzato per lo svolgimento di attività ricettiva, ovvero se a tale utilizzazione risulti inequivocabilmente destinato.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

#### IV

D.L. 9 febbraio 2012, n. 5. **Disposizioni urgenti in materia di semplificazione e di sviluppo** (*Gazzetta Ufficiale* Serie gen. - n. 33 del 9 febbraio 2012), convertito, con modificazioni, nella L. 4 aprile, n. 35 (Suppl. ord alla *Gazzetta Ufficiale* Serie gen. - n. 82 del 6 aprile 2012).

(Estratto)

#### TITOLO I DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SEMPLIFICAZIONI

#### CAPO II SEMPLIFICAZIONI PER I CITTADINI

**10. (Parcheggi pertinenziali).** 1. L'articolo 9, comma 5, della legge 24 marzo 1989, n. 122, è sostituito dal seguente: "5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 41 *sezies*, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a par-

cheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune. I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione".

#### CAPO III SEMPLIFICAZIONI PER LE IMPRESE

#### SEZIONE VII ALTRE DISPOSIZIONI DI SEMPLIFICAZIONE

**34. (Riconoscimento dell'abilitazione delle imprese esercenti attività di installazione, ampliamento e manutenzione degli impianti negli edifici).** 1. L'abilitazione delle imprese di cui all'articolo 3, del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, concerne, alle condizioni ivi indicate, tutte le tipologie di edifici indipendentemente dalla destinazione d'uso.

**43. (Semplificazioni in materia di verifica dell'interesse culturale nell'ambito delle procedure di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico).** 1. Al fine di accelerare i processi di dismissione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico di cui all'articolo 6 della legge 12 novembre 2011, n. 183, all'articolo 66 del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, all'articolo 27 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e agli articoli 307, comma 10, e 314 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66, nel rispetto delle esigenze di tutela del patrimonio culturale, con decreto non avente natura regolamentare del Ministro per i beni e le attività culturali, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, sono definite modalità tecniche operative, anche informatiche, idonee ad accelerare le procedure di verifica dell'interesse culturale di cui all'articolo 12, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio.

2. Le Amministrazioni provvedono all'attuazione del presente articolo con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.



TITOLO II  
DISPOSIZIONI  
IN MATERIA DI SVILUPPO

CAPO I  
NORME IN MATERIA DI AGENDA DIGITALE  
E SVILUPPO DEI SETTORI DELLA INNOVAZIONE,  
RICERCA E ISTRUZIONE, TURISMO  
E INFRASTRUTTURE ENERGETICHE

SEZIONE III  
DISPOSIZIONI PER L'ISTRUZIONE

**53.** (*Modernizzazione del patrimonio immobiliare scolastico e riduzione dei consumi e miglioramento dell'efficienza degli usi finali di energia*). 1. Al fine di garantire su tutto il territorio nazionale l'ammodernamento e la razionalizzazione del patrimonio immobiliare scolastico, anche in modo da conseguire una riduzione strutturale delle spese correnti di funzionamento, il CIPE, su proposta del Ministro dell'istruzione, dell'università e della ricerca e del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, approva un Piano nazionale di edilizia scolastica sulla base delle indicazioni fornite dalle regioni, dalle province e dai comuni, tenendo conto di quanto stabilito dagli articoli 3 e 4 della legge 11 gennaio 1996, n. 23, e successive modificazioni. La proposta di Piano è trasmessa alla Conferenza unificata entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto e il Piano è approvato entro i successivi 60 giorni.

1 *bis*. Il Piano di cui al comma 1 comprende la verifica dello stato di attuazione degli interventi e la ricognizione sullo stato di utilizzazione delle risorse precedentemente stanziare.

2. Il Piano di cui al comma 1 ha ad oggetto la realizzazione di interventi di ammodernamento e recupero del patrimonio scolastico esistente, anche ai fini della messa in sicurezza degli edifici, e di costruzione e completamento di nuovi edifici scolastici, da realizzare, in un'ottica di razionalizzazione e contenimento delle spese correnti di funzionamento, nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, favorendo il coinvolgimento di capitali pubblici e privati anche attraverso i seguenti interventi:

a) la ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico, costituito da aree ed edifici non più utilizzati, che possano essere destinati alla realizzazione degli interventi previsti dal presente articolo, sulla base di accordi tra il Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca, l'Agenzia del demanio, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il Ministero della difesa in caso di aree ed edifici non più utilizzati a fini militari, le regioni e gli enti locali;

b) la costituzione di uno o più fondi immobiliari destinati alla valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare scolastico ovvero alla promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, articolati anche in un sistema integrato nazionale e locale, per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia scolastica;

c) la messa a disposizione di beni immobili di proprietà pubblica a uso scolastico suscettibili di valorizzazione e dismissione in favore di soggetti pubblici o privati, mediante permuta, anche parziale, con immobili già esistenti o da edificare e da destinare a nuove scuole;

d) le modalità di compartecipazione facoltativa degli enti locali.

d *bis*) la promozione di contratti di partenariato pubblico privato, come definiti dall'articolo 3, comma 15 *ter*, del codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni.

3. In coerenza con le indicazioni contenute nel Piano, il Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare promuovono, congiuntamente la stipulazione di appositi accordi di programma, approvati con decreto dei medesimi Ministri, al fine di concentrare gli interventi sulle esigenze dei singoli contesti territoriali e sviluppare utili sinergie, promuovendo e valorizzando la partecipazione di soggetti pubblici e privati.

4. Nella delibera CIPE di cui al comma 1 sono inoltre disciplinate le modalità e i termini per la verifica periodica delle fasi di realizzazione del Piano, in base al cronoprogramma approvato e alle esigenze finanziarie, potendosi conseguentemente disporre, in caso di scostamenti, la diversa allocazione delle risorse finanziarie pubbliche verso modalità di attuazione più efficienti.

5. Nelle more della definizione e approvazione del Piano, al fine di assicurare il tempestivo avvio di interventi prioritari e immediatamente realizzabili di edilizia scolastica coerenti con gli obiettivi di cui ai commi 1 e 2:

a) il CIPE, su proposta del Ministro dell'istruzione, dell'università e della ricerca e del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, approva un Piano di messa in sicurezza degli edifici scolastici esistenti e di costruzione di nuovi edifici scolastici, anche favorendo interventi diretti al risparmio energetico e all'eliminazione delle locazioni a carattere oneroso, nell'ambito delle risorse assegnate al Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca dall'articolo 33, comma 8, della legge 12 novembre 2011, n. 183, pari a cento milioni di euro per l'anno 2012;

b) le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 626, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, si applicano anche nel triennio 2012/2014, con estensione dell'ambito di applicazione alle scuole primarie e dell'infanzia, subordina-

tamente al rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica.

6. Al fine di semplificare le procedure relative alle operazioni di cui al presente articolo, il vincolo di destinazione a uso scolastico è acquisito automaticamente per i nuovi edifici con il collaudo dell'opera e cessa per gli edifici scolastici oggetto di permuta con l'effettivo trasferimento delle attività scolastiche presso la nuova sede.

7. Al fine di adeguare la normativa tecnica vigente agli standard europei e alle più moderne concezioni di realizzazione e impiego degli edifici scolastici, perseguendo altresì, ove possibile, soluzioni protese al contenimento dei costi, con decreto del Ministro dell'istruzione, dell'università e della ricerca, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, da emanare entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono adottate le norme tecniche-quadro, contenenti gli indici minimi e massimi di funzionalità urbanistica, edilizia, anche con riferimento alle tecnologie in materia di efficienza e risparmio energetico e produzione da fonti energetiche rinnovabili, e didattici indispensabili a garantire indirizzi progettuali di riferimento adeguati e omogenei sul territorio nazionale.

8. All'attuazione delle disposizioni di cui al presente articolo si provvede nei limiti delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

9. Gli enti proprietari di edifici adibiti a istituzioni scolastiche, le università e gli enti di ricerca vigilati dal Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca, adottano entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto, misure di gestione, conduzione e manutenzione degli immobili finalizzate al contenimento dei consumi di energia e alla migliore efficienza degli usi finali della stessa, anche attraverso il ricorso, in deroga all'articolo 12 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, ai contratti di servizio energia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 e al decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, secondo le linee guida predisposte dal Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca, di concerto con il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, con il Ministero dello sviluppo economico e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

TITOLO III  
DISCIPLINA TRANSITORIA,  
ABROGAZIONI ED ENTRATA IN VIGORE

**63.** *(Entrata in vigore).* 1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

V

Risp. (Unep Venezia) 30 gennaio 2012, n. **Prot. VI-DOG/98/031/2011/CA. Modalità operative del personale UNEP inerenti alla sospensione del provvedimento di rilascio d'immobile per finita locazione nei casi di proroga dei termini, previsti da disposizioni legislative - Risposta a quesito.**

Alla Presidente  
della Corte di Appello di Venezia  
(Rif. Prot. 11017/3/MD de16.10.2011)

e, p.c. all'Ispettorato generale  
del Ministero della giustizia  
Roma

Con il quesito formulato dall'Ufficio NEP in sede, pervenuto con la nota richiamata in indirizzo, vengono chieste delucidazioni circa le modalità operative nei casi di proroga di termini, previsti da disposizioni legislative, per l'esecuzione dei rilasci d'immobile per finita locazione, in merito alle quali si espone quanto segue.

Allo stato, si fa presente che il termine di proroga in questione, già previsto dall'art. 12 sexies della legge 26 febbraio 2011 n. 10, è stato aggiornato al 31 dicembre 2012 dall'art. 29, comma 16, del decreto legge 29 dicembre 2011, n. 216, pubblicato nella Gazz. Uff. 29 dicembre 2011, n. 302.

Con riferimento all'esecuzione di un provvedimento di rilascio d'immobile ad uso abitativo per finita locazione, la parte esecutata che intenda avvalersi della facoltà di sospensione dell'esecuzione è tenuta ad autocertificare al funzionario UNEP procedente la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge per beneficiare di tale sospensione, riguardo alla quale il funzionario UNEP non è tenuto ad alcuna valutazione nel merito, ma si limita a prenderne atto per il rinvio delle operazioni di rilascio dell'immobile da parte del soggetto obbligato.

Inoltre, si evidenzia che anche nel caso in cui si susseguano le proroghe dei termini di sospensione delle procedure di rilascio immobile della tipologia in esame, la parte esecutata è tenuta a dichiarare di voler avvalersi della sospensione ad ogni nuova proroga, nonché ad autocertificare i requisiti di cui è in possesso per beneficiare della stessa. Ciò in quanto la dichiarazione originariamente effettuata dalla parte esecutata va riferita esclusivamente al periodo preso in esame da tale proroga e non può ritenersi ultrattiva, considerato che i requisiti previsti dalla legge per la sospensione dell'esecuzione ad ogni proroga possono essere modificati.

Al rinvio delle operazioni di rilascio immobile, segue la restituzione degli atti delle relative procedure esecutive unita mente ai verbali di rinvio alle parti istanti, alle quali è rimesso l'onere di riattivare l'iter prima del termine di scadenza della sospensione.

Si prega di comunicare l'orientamento espresso in materia all'Ufficio NEP in sede e si porgono distinti saluti.

## VI

D.L. 24 gennaio 2012, n. 1. **Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività** (Suppl. ord. alla *Gazzetta Ufficiale* Serie gen. - n. 19 del 24 gennaio 2012), convertito, con modificazioni, nella L. 24 marzo 2012, n. 27 (Suppl. ord. alla *Gazzetta Ufficiale* Serie gen. - n. 71 del 24 marzo 2012).

(Estratto)

TITOLO II  
INFRASTRUTTURE

CAPO I  
MISURE PER LO SVILUPPO INFRASTRUTTURALE

**54.** (*Emissione di obbligazioni di scopo da parte degli enti locali garantite da beni immobili patrimoniali ai fini della realizzazione di opere pubbliche*). 1. All'articolo 35, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, dopo il comma 1, è inserito il seguente:

«1 bis. I comuni, le province, le città metropolitane e, previa autorizzazione di ciascun partecipante, le unioni di comuni, le comunità montane e i consorzi tra enti locali, per il finanziamento di singole opere pubbliche, possono attivare prestiti obbligazionari di scopo legati alla realizzazione delle opere stesse e garantiti da un apposito patrimonio destinato. Tale patrimonio è formato da beni immobili disponibili di proprietà degli enti locali di cui al primo periodo, per un valore almeno pari all'emissione obbligazionaria, ed è destinato esclusivamente alla soddisfazione degli obbligazionisti. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni da parte di qualsiasi creditore diverso dai portatori dei titoli emessi dall'ente locale. Con apposito regolamento, da emanare, ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400 entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, il Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con i Ministri dell'interno e delle infrastrutture e dei trasporti, determina le modalità di costituzione e di gestione del predetto patrimonio destinato a garantire le obbligazioni per il finanziamento delle opere pubbliche.»

CAPO II  
MISURE PER L'EDILIZIA

**56.** (*Norma nel settore edilizio*). 1. All'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, dopo il comma 9 è aggiunto il seguente:

«9 bis. I comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38 per cento per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori.»

1 bis. All'articolo 6, comma 6 ter, del decreto legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla

legge 14 settembre 2011, n. 148, dopo l'ultimo periodo è aggiunto il seguente:

«Nel caso di permuta con immobili da realizzare in aree di particolare disagio e con significativo apporto occupazionale, potranno cedersi anche immobili già in uso governativo, che verrebbero pertanto utilizzati in regime di locazione fino alla percentuale massima del 75 per cento della permuta mentre il restante 25 per cento dovrà interessare immobili dello Stato dismessi e disponibili.»

**57.** (*Ripristino IVA per*) (**housing**) (*sociale*). 1. Al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 10, comma 1, il numero 8 è sostituito dal seguente:

«8) le locazioni e gli affitti, relative cessioni, risoluzioni e proroghe, di terreni e aziende agricole, di aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria, e di fabbricati, comprese le pertinenze, le scorte e in genere i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locati e affittati, escluse le locazioni, per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, di fabbricati abitativi, di durata non inferiore a quattro anni, effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata, di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia ed il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 146 del 24 giugno 2008, ed escluse le locazioni di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni effettuate nei confronti dei soggetti indicati alle lettere b) e c) del numero 8 ter) ovvero per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;»

b) all'articolo 10, comma 1, il numero 8 bis è sostituito dal seguente:

«8 bis) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricati diversi da quelli di cui al numero 8 ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e cessioni, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, di fabbricati di civile abitazione locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione dei piani di edilizia residenziale convenzionata ovvero destinati ad alloggi sociali come definite dal decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la

famiglia ed il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008;»;

all'articolo 36, al terzo comma sesto periodo, dopo le parole «che effettuano sia locazioni,» sono inserite le seguenti: «o cessioni,» e dopo le parole «dell'articolo 19 bis, sia locazioni» sono inserite le seguenti: «o cessioni»;

c) alla tabella A, parte III, il numero 127 *duodevicies*) è sostituito dal seguente:

«127 *duodevicies*) locazioni di immobili di civile abitazione effettuate in esecuzione di programmi di edilizia abitativa convenzionata dalle imprese che li hanno costruiti o che hanno realizzato sugli stessi interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457; locazioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 22 aprile 2008, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 146 del 24 giugno 2008.».

**58.** (*Semplificazione procedure Piano nazionale di edilizia abitativa*). 1. All'articolo 11, comma 4, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi:

«Tale intesa va resa nella seduta del Cipe nella quale sono approvati gli accordi di programma. Eventuali modulazioni degli interventi contenuti negli accordi di programma sono approvate con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Eventuali atti aggiuntivi agli accordi di programma, da sottoscrivere per l'utilizzo di economie ovvero di nuove risorse finanziarie che si rendessero disponibili, sono approvati con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.».

2. All'articolo 4, comma 2, del Piano nazionale di edilizia abitativa di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009, sono aggiunti i seguenti periodi:

«Tale intesa va resa nella seduta del Cipe nella quale sono approvati gli accordi di programma. Eventuali modulazioni degli interventi contenuti negli accordi di programma sono approvate con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Eventuali atti aggiuntivi agli accordi di programma, da sottoscrivere per l'utilizzo di economie ovvero di nuove risorse finanziarie che si rendessero disponibili, sono approvati con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.».

3. Agli accordi di programma di cui all'articolo 4, comma 2, del Piano nazionale di edilizia abitativa di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009 si applicano le disposizioni di cui all'articolo 41, commi 4 e 5, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

TITOLO III

EUROPA

CAPO III

ALTRE MISURE DI ARMONIZZAZIONE

**97 bis.** (*Trasparenza dei costi sostenuti dagli enti locali per locazioni*). 1. Al fine di assicurare la razionalizzazione e il contenimento delle spese degli enti territoriali, a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, gli enti locali sono tenuti a pubblicare sui propri siti istituzionali i canoni di locazione o di affitto versati dall'amministrazione per il godimento di beni immobili, le finalità di utilizzo, le dimensioni e l'ubicazione degli stessi come risultanti dal contratto di locazione.

VII

D.L. 29 dicembre 2011, n. **216. Proroga di termini previsti da disposizioni legislative** (*Gazzetta Ufficiale* Serie gen. - n. 302 del 29 dicembre 2011), convertito, con modificazioni, nella L. 24 febbraio 2012, n. **14** (Suppl. ord. alla *Gazzetta Ufficiale* Serie gen. - n. 48 del 27 febbraio 2012).

(Estratto)

**29.** (*Proroghe di termini in materia fiscale*). 16. All'articolo 1, comma 1, del decreto legge 20 ottobre 2008, n. 158, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 dicembre 2008, n. 199, come da ultimo modificato dall'articolo 2, comma 12 *sexies*, del decreto legge 29 dicembre 2010, n. 225, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2011, n. 10, in materia di esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione di immobili ad uso abitativo, le parole: «al 31 dicembre 2011» sono sostituite dalle seguenti: «al 31 dicembre 2012». Ai fini della determinazione della misura dell'acconto dell'imposta sul reddito delle persone fisiche dovuto per l'anno 2013 non si tiene conto dei benefici fiscali di cui all'articolo 2, comma 1, della legge 8 febbraio 2007, n. 9. Alle minori entrate derivanti dall'attuazione del presente comma, valutate in 3,38 milioni di euro per l'anno 2013, si provvede mediante parziale utilizzo della quota delle entrate previste, per il medesimo anno, dall'articolo 1, comma 238, secondo periodo, della legge 30 dicembre 2004, n. 311. A tal fine, dopo il secondo periodo dell'articolo 1, comma 238, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, è aggiunto il seguente: «La riassegnazione di cui al precedente periodo è limitata, per l'anno 2013, all'importo di euro 8.620.000.».

**30.** (*Entrata in vigore*). 1. Il presente decreto entra in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.





## COSTO DELLA VITA - INDICI NAZIONALI

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono quelle pubblicate *infra*:

### ANNO 2012

#### VARIAZIONE ANNUALE

Periodo cui si riferisce la variazione	Dato pubblicato dall'ISTAT	75% del dato	N. della Gazzetta Ufficiale su cui è pubblicato il dato
Gennaio 2011-Gennaio 2012	3,2%	2,400%	50/12
Febbraio 2011-Febbraio 2012	3,3%	2,475%	71/12

### ANNO 2011

#### VARIAZIONE ANNUALE

Periodo cui si riferisce la variazione	Dato pubblicato dall'ISTAT	75% del dato	N. della Gazzetta Ufficiale su cui è pubblicato il dato
Gennaio 2010-Gennaio 2011	2,2%	1,650%	48/11
Febbraio 2010-Febbraio 2011	2,3%	1,725%	68/11
Marzo 2010-Marzo 2011	2,5%	1,875%	94/11
Aprile 2010-Aprile 2011	2,6%	1,950%	117/11
Maggio 2010-Maggio 2011	2,6%	1,950%	147/11
Giugno 2010-Giugno 2011	2,7%	2,025%	168/11
Luglio 2010-Luglio 2011	2,7%	2,025%	195/11
Agosto 2010-Agosto 2011	2,8%	2,100%	222/11
Settembre 2010-Settembre 2011	3,0%	2,250%	247/11
Ottobre 2010-Ottobre 2011	3,2%	2,400%	276/11
Novembre 2010-Novembre 2011	3,2%	2,400%	294/11
Dicembre 2010-Dicembre 2011	3,2%	2,400%	17/12

*Avvertenza - Il dato al 75% viene qua indicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà essere utilizzato il dato con i primi due decimali.*

#### VARIAZIONE BIENNALE

*Il dato relativo alla variazione biennale non viene più pubblicato, posto che la soppressione dell'aggiornamento biennale risale al 1985.*

## INDICE ARMONIZZATO DEI PREZZI AL CONSUMO PER I PAESI DELL'UNIONE EUROPEA (C.D. INDICE ARMONIZZATO EUROPEO) (\*)

### ANNO 2012

#### VARIAZIONE ANNUALE

Periodo cui si riferisce la variazione	Dato pubblicato dall'ISTAT
Gennaio 2011-Gennaio 2012	3,4%
Febbraio 2011-Febbraio 2012	3,4%

(\*) Utilizzabile per l'aggiornamento del canone, con specifica clausola, nei contratti di locazione abitativa non regolamentati. (Fonte Confedilizia)

### ANNO 2011

#### VARIAZIONE ANNUALE

Periodo cui si riferisce la variazione	Dato pubblicato dall'ISTAT
Gennaio 2010-Gennaio 2011	1,9%
Febbraio 2010-Febbraio 2011	2,1%
Marzo 2010-Marzo 2011	2,5%
Aprile 2010-Aprile 2011	2,9%
Maggio 2010-Maggio 2011	3,0%
Giugno 2010-Giugno 2011	3,0%
Luglio 2010-Luglio 2011	2,1%
Agosto 2010-Agosto 2011	2,3%
Settembre 2010-Settembre 2011	3,6%
Ottobre 2010-Ottobre 2011	3,8%
Novembre 2010-Novembre 2011	3,7%
Dicembre 2010-Dicembre 2011	3,7%

(\*) Utilizzabile per l'aggiornamento del canone, con specifica clausola, nei contratti di locazione abitativa non regolamentati. (Fonte Confedilizia)

**Proroga dei contratti nonché differimenti e sospensioni delle esecuzioni intervenute dopo la legge dell'equo canone relativamente alle locazioni ad uso diverso dall'abitazione (\*)**

<b>1982</b>	<b>D.L. n. 9 del 23.1.1982 conv. L. n. 94 del 25.3.1982</b>	Proroga di 2 anni della scadenza dei contratti di cui alle lettere <i>a</i> ), <i>b</i> ), <i>c</i> ) dell'art. 67 della L. n. 392 del 27.7.1978					
<b>1984</b>	<b>L. n. 377 del 25.7.1984</b>	Proroga della scadenza dei contratti di cui alla lettera <i>a</i> ) dell'art. 67 della L. n. 392/1978 sino al 31 dicembre 1984.					
<b>1985</b>	<b>D.L. n. 12 del 7.2.1985 conv. L. n. 118 del 5.4.1985</b>	Proroga della scadenza dei contratti di cui alla lettera <i>a</i> ) dell'art. 67 della L. n. 392/1978 sino al 30 giugno 1985 (Dichiarazione incostituzionalità sentenza Corte Cost. 23 aprile 1986 n. 108)					
<b>1986</b>	<b>D.L. n. 832 del 9.12.1986 conv. L. 15 del 6.2.1987</b>	Differimento del termine di esecuzione del rilascio	<table border="0"> <tbody> <tr> <td><i>a</i>) termine fissato già scaduto</td> <td>9 mesi dalla data fissata e non prima del 29 febbraio 1987 (12 mesi per alberghi)</td> </tr> <tr> <td><i>b</i>) termine fissato non ancora scaduto</td> <td>9 mesi dalla data fissata (12 mesi per alberghi)</td> </tr> </tbody> </table>	<i>a</i> ) termine fissato già scaduto	9 mesi dalla data fissata e non prima del 29 febbraio 1987 (12 mesi per alberghi)	<i>b</i> ) termine fissato non ancora scaduto	9 mesi dalla data fissata (12 mesi per alberghi)
<i>a</i> ) termine fissato già scaduto	9 mesi dalla data fissata e non prima del 29 febbraio 1987 (12 mesi per alberghi)						
<i>b</i> ) termine fissato non ancora scaduto	9 mesi dalla data fissata (12 mesi per alberghi)						
<b>1987</b>	<b>D.L. n. 392 del 25.9.1987 conv. L. n. 478 del 25.11.1987</b>	Sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio sino al 31 ottobre 1987					
<b>1988</b>	<b>L. n. 108 dell'8.4.1988</b>	Sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio sino al 31 dicembre 1988					
<b>1989</b>	<b>D.L. n. 551 del 30.12.1988 conv. L. n. 61 del 21.2.1989</b>	Sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio sino al 31 dicembre 1989					
<b>1999</b>	<b>L. n. 494 del 16.12.1999</b>	Sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio sino al 30 giugno 2001 (solo per immobili urbani situati nel Comune di Roma)					

(\*) Il prospetto non tiene conto di quanto disposto dal comma 2 bis dell'art. 11 della L. n. 359/92.



## Differimenti e sospensioni delle esecuzioni di rilascio intervenute dopo la legge dell'equo canone relativamente alle locazioni ad uso abitativo (\*)

- 1979** **D.L. n. 21 del 30.1.1979 conv. nella L. 93 del 31.3.1979**  
 Sospensione esecuzione provvedimenti di rilascio sino all'1 gennaio 1980 (Provvedimenti divenuti esecutivi dall'1.7.1975 al 29.7.1978, non ancora eseguiti alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto differente graduazione in base alle date di esecutività dei provvedimenti)  
**D.L. n. 629 del 15.12.1979 conv. nella L. n. 25 del 15.2.1980**  
 Sospensione esecuzione provvedimenti di rilascio sino al 30 giugno 1980 (Provvedimenti divenuti esecutivi dall'1.7.1975 alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto e non ancora eseguiti differente graduazione in base alle date di esecutività dei provvedimenti)
- 1982** **D.L. n. 9 del 23.1.1982 conv. nella L. n. 94 del 25.3.1982**  
 Differimento termine di esecuzione del rilascio ad istanza del conduttore  
**1) Generalità dei comuni**  
 A) Termine fissato immediatamente eseguibile: fissazione nuova data per 60 gg. dopo ed entro 180 gg. dall'entrata in vigore del presente decreto.  
 B) Termine fissato non ancora scaduto: fissazione nuova data per 60 gg. dopo ed entro 180 gg. dalla data di esecuzione.  
 C) Provvedimenti emessi entro 18 mesi dalla data di entrata in vigore del decreto: fissazione nuova data per 60 gg. dopo ed entro 180 gg. dalla data di esecuzione.  
**2) Comuni con popolazione superiore ai 300.000 abitanti, comuni confinanti coi predetti e comuni di cui alla de libera CIPE del 29.7.1982 (pubblicata 14.9.1982 su G.U.)**  
 A) Termine fissato immediatamente eseguibile: fissazione nuova data per 120 gg. dopo ed entro 360 gg. dall'entrata in vigore del decreto.  
 B) Termine fissato immediatamente eseguibile alla data di pubblicazione delibera CIPE 29.7.1982 (14.9.1982): fissazione nuova data per 120 gg. dopo ed entro 360 gg. dalla pubblicazione delibera CIPE.  
 C) Termine non ancora scaduto alla data di entrata in vigore del decreto o della pubblicazione della delibera CIPE: fissazione nuova data per 120 gg. dopo ed entro 180 gg. dalle date sopra indicate.
- 1983** **D.L. n. 426 del 12.9.1983 conv. nella L. n. 673 del 10.11.1983**  
 Differimento termine di esecuzione del rilascio ad istanza del conduttore  
**1) Generalità dei comuni** Provvedimenti esecutivi emessi relativamente a contratti con scadenza non successiva al 30.6.1984: fissazione nuova data di rilascio per 60 gg. dopo ed entro 180 gg. dalla data di esecuzione.  
**2) Comuni con popolazione superiore ai 300.000 abitanti, comuni confinanti coi predetti e comuni di cui alla de libera CIPE del 29.7.1982 (pubblicata 14.9.1982 su G.U.)** Provvedimenti esecutivi emessi relativamente a contratti con scadenza non successiva al 30.06.1984: fissazione nuova data di rilascio per 120 gg. dopo ed entro 360 gg. dalla data di esecuzione.
- 1985** **D.L. n. 12 del 7.2.1985 conv. nella L. n. 118 del 5.4.1985**  
 Sospensione esecuzione provvedimenti di rilascio sino al 30.06.1985. (Provvedimenti divenuti esecutivi dall'1.1.1983 alla data di entrata in vigore del decreto e non ancora eseguiti differente graduazione in base alle date di esecutività dei provvedimenti). **Comuni individuati ai sensi degli artt. 2 e 13 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9 conv. L. n. 94 del 2 marzo 1982 nonchè comuni di cui alle delibere CIPE del 22 febbraio 1980 e del 29 luglio 1982.** [Dichiarazione incostituzionalità sentenza Corte Cost. 23 aprile 1986, n. 108].
- 1986** **D.L. n. 708 del 29.10.1986 conv. nella L. n. 899 del 23.12.1986**  
 Sospensione esecuzione provvedimenti di rilascio sino al 31.3.1987. **Comuni con popolazione superiore ai 300.000 abitanti, indicati nella delibera CIPE del 30.5.1985 nonchè comuni capoluogo di provincia.**
- 1988** **D.L. n. 26 dell'8.2.1988 conv. nella L. n. 108 dell'8.4.1988**  
 Sospensione esecuzione provvedimenti di rilascio sino al 31.12.1988. **Comuni di cui all'art. 1 comma 1 del D.L. 29.10.1986 conv. L. n. 899 del 23.12.1986.**
- 1989** **D.L. n. 551 del 30.12.1988 conv. nella L. n. 61 del 21.2.1989**  
 Sospensione esecuzione provvedimenti di rilascio sino al 30.4.1989 **Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e confinanti con i predetti; altri comuni capoluogo di provincia; comuni di cui alle delibere CIPE 30 maggio 1985 (pubblicata 19 giugno 1985 su G.U.) e 8 aprile 1987 (pubblicata 22 aprile 1987 su G.U.).**

(segue)

- 1991 L. n. 360 dell'8.11.1991**  
Sospensione esecuzione provvedimenti di rilascio sino al 31.12.1995 (prorogabile di altri 3 anni) **Comuni di Venezia e Chioggia, limitatamente al centro storico di Venezia, alle Isole della Laguna, al Lido, al litorale di Pellestrina e al centro storico di Chioggia.**
- 1998 L. n. 431 del 9.12.1998**  
Sospensione esecuzione provvedimenti di rilascio dal 30.12.1998 al 27.6.1999.
- 2000 D.L. n. 32 del 25.2.2000 conv. nella L. n. 97 del 20.4.2000**  
Sospensione esecuzione provvedimenti di rilascio, già emessi *ex art.* 6, c. 5, L. 431/98, di nove mesi a partire dal 1° gennaio 2000.
- L. n. 388 del 23.12.2000 (ex art. 80, c. 22, medesima legge)**  
Sospensione fino al 30 giugno 2001 esecuzioni di rilascio iniziate contro inquilini che abbiano nel nucleo familiare ultrasessantacinquenni o handicappati gravi e che non dispongano di altra abitazione o di redditi sufficienti ad accedere all'affitto di una nuova casa.
- 2001 D.L. n. 247 del 2.7.2001 conv. nella L. n. 332 del 4.8.2001**  
Differimento fino al 31 dicembre 2001 della sospensione delle procedure esecutive di rilascio di immobili adibiti ad uso abitativo, già disposta ai sensi dell'art. 80, comma 22, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, iniziate nei confronti degli inquilini in possesso dei requisiti indicati al comma 20 del medesimo articolo 80.
- D.L. n. 450 del 27.12.2001 conv. nella L. n. 14 del 27.2.2002**  
Differimento fino al 30 giugno 2002 della sospensione delle procedure esecutive di rilascio di immobili adibiti ad uso abitativo, già disposta ai sensi dell'art. 1, comma 1, del decreto legge 2 luglio 2001, n. 247, convertito dalla legge 4 agosto 2001, n. 332, iniziate nei confronti degli inquilini in possesso dei requisiti indicati al comma 20 dell'articolo 80 della legge 23 dicembre 2000, n. 388.
- 2002 D.L. n. 122 del 20.6.2002 conv. nella L. n. 185 dell'1.8.2002**  
Proroga fino al 30 giugno 2003 della sospensione delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione, da ultimo disposta per gli immobili adibiti ad uso abitativo, ai sensi dell'art. 1, comma 1, del D.L. 27 dicembre 2001, n. 450, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2002, n. 14.
- 2003 D.L. n. 147 del 24.6.2003 conv. nella L. n. 200 dell'1.8.2003**  
Proroga fino al 30 giugno 2004 della sospensione delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione, di cui all'art. 1, comma 1, del decreto-legge 20 giugno 2002, n. 122, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° agosto 2002, n. 185.
- 2004 D.L. n. 240 del 13.9.2004, conv. nella L. n. 269 del 12 novembre 2004**  
Differimento non oltre il 31 marzo 2005 del termine per l'esecuzione del provvedimento di rilascio di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto-legge 24 giugno 2003, n. 147, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° agosto 2003, n. 200, disposto in favore dei conduttori che abbiano reso dichiarazione irrevocabile di volersi avvalere di una delle tipologie di contratto di cui all'art. 2 del D.L. n. 240/04.
- 2005 D.L. n. 86 del 27.5.2005, conv. nella L. n. 148 del 26 luglio 2005**  
Differimento non oltre il 30 settembre 2005 e subordinatamente all'emanazione di un D.M. di individuazione dei Comuni interessati (1) del termine per l'esecuzione del provvedimento di rilascio di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto-legge 24 giugno 2003, n. 147, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° agosto 2003, n. 200, disposto in favore dei conduttori che abbiano reso dichiarazione irrevocabile di volersi avvalere di una delle tipologie di contratto di cui all'art. 2 del D.L. n. 86/05.  
(1) *Vedasi il D.M. 28 settembre 2005, entrato peraltro in vigore addirittura dopo il 30 settembre 2005.*
- 2006 D.L. n. 23 dell'1.2.2006, conv. nella L. n. 86 del 3 marzo 2006**  
Sospensione per sei mesi a partire dal 3 febbraio e limitatamente ai comuni con più di un milione di abitanti delle procedure esecutive di "sfrazto" (per finita locazione) contro conduttori che abbiano nel loro nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, o handicappati gravi, e che non dispongano di altra abitazione nè di redditi sufficienti ad accedere alla locazione di un nuovo immobile

**2006 D.L. n. 261 del 29.9.2006**

Sospensione sino al 30 giugno 2007 (sino al 30 giugno 2008, su tutto il territorio e per qualunque conduttore ove il locatore sia un soggetto considerato "grande proprietario" a termini dello stesso provvedimento) e limitatamente ai comuni capoluoghi di provincia e comuni limitrofi con oltre 10.000 abitanti - delle esecuzioni dei provvedimenti di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione nei confronti dei conduttori con reddito annuo familiare complessivo inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantenni, figli a carico, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento. (Per la mancata conversione del Decreto, si veda in *questa Rivista* 2006, 706).

**2007 L. n. 9 dell'8.2.2007**

Sospensione a decorrere dal 15 febbraio 2007 per un periodo di otto mesi delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione nei comuni capoluoghi di provincia, nei comuni con essi confinanti con popolazione superiore a 10.000 abitanti e nei comuni ad alta densità abitativa di cui alla delibera CIPE n. 87/03 del 13 novembre 2003, nei confronti di conduttori con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel loro proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, purché non siano in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. La sospensione ricorrendo le stesse condizioni di reddito e di impossidenza si applica anche ai nuclei familiari con figli fiscalmente a carico. Il termine è elevato a 18 mesi nel caso di "grandi proprietà".

**2008 D.L. n. 248 del 31.12.2007, conv. con modif. nella L. n. 31 del 28.2.2008**

Sospensione fino al 15 ottobre 2008 dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione, in attesa della compiuta realizzazione dei programmi già previsti e finanziati dal piano straordinario di edilizia residenziale pubblica che prevede il recupero di circa 12.000 alloggi destinati prioritariamente a garantire il passaggio da casa a casa per gli sfrattati. Si veda in *questa Rivista*, 2008, 311, nella sezione "Legislazione e documentazione".

**2008 D.L. n. 158 del 20.10.2008, conv. con modif. nella L. n. 199 del 18.12.2008**

Sospensione fino al 30 giugno 2009 dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione, già sospesa fino al 15 ottobre 2008 ai sensi del D.L. n. 248/07, limitatamente ai comuni di cui all'art. 1, comma 2, del D.L. 27 maggio 2005, n. 86, conv., con modificazioni, dalla legge 26 luglio 2005, n. 148. Si veda il testo del decreto legge, convertito con modificazioni, in *questa Rivista*, 2009, 93.

**2009 D.L. n. 78 del 1.7.2009, conv. con modif. nella L. n. 102 del 3.8.2009**

Proroga fino al 31 dicembre 2009 della sospensione delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione per gli immobili adibiti ad uso abitativo, da ultimo disposta ai sensi del D.L. n. 158/08, conv., con modificazioni, dalla legge n. 199 del 18 dicembre 2008. Si veda il testo del decreto legge, convertito con modificazioni, in *questa Rivista*, 2009, 93.

**2010 D.L. n. 194 del 30.12.2009, conv. con modif. nella L. n. 25 del 26.2.2010**

Proroga fino al 31 dicembre 2010 della sospensione delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione per gli immobili adibiti ad uso abitativo, già sospesa fino al 31 dicembre 2009 ai sensi del D.L. n. 78/09, conv., con modificazioni, dalla legge n. 102 del 3 agosto 2009. Si veda la tabella sinottica pubblicata, in *questa Rivista*, 2010, pag. 342.

**2011 D.L. n. 225 del 29.12.2010, conv. con modif. nella L. n. 10 del 26.2.2011**

Proroga fino al 31 dicembre 2011 della sospensione delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione per gli immobili adibiti ad uso abitativo, già sospesa fino al 31 dicembre 2010 ai sensi del D.L. n. 194/10, conv., con modificazioni, dalla legge n. 25 del 26 febbraio 2010. Per beneficiare della proroga gli inquilini devono trovarsi nei comuni ad alta tensione abitativa, avere un reddito inferiore a 27mila euro, essere o avere nel proprio nucleo familiare persone ultra65enni, malati terminali o portatori di handicap o figli fiscalmente a carico. Si veda il testo del decreto legge, convertito con modificazioni, pubblicato in *questa Rivista* 2011, 241.

**2012 D.L. n. 216 del 29.12.2011, conv. con modif. nella L. n. 14 del 24.2.2012**

Proroga fino al 31 dicembre 2012 della sospensione delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione per gli immobili adibiti ad uso abitativo, già sospesa fino al 31 dicembre 2011 ai sensi del D.L. n. 225/10, conv., con modificazioni, dalla legge n. 10 del 26 febbraio 2011. Per beneficiare della proroga gli inquilini devono trovarsi nei comuni ad alta tensione abitativa, avere un reddito inferiore a 27mila euro, essere o avere nel proprio nucleo familiare persone ultra65enni, malati terminali o portatori di handicap o figli fiscalmente a carico. Si veda il testo del decreto legge, come convertito, pubblicato in questo fascicolo nella sezione "Legislazione e documentazione".

(\*) Lo schema sopra riportato non include i provvedimenti emanati per specifiche zone del territorio nazionale colpite da particolari eventi (terremoti, alluvioni, ecc.). Tale prospetto, inoltre, non tiene conto di quanto disposto dal comma 2 bis dell'art. 11 della L. n. 359/92, stanti le differenti, perduranti interpretazioni giurisprudenziali che ne rendono incerta la portata.

## PRIMI DATI DI CONFRONTO SUL CARICO TRIBUTARIO ICI 2011/IMU 2012 PER GLI IMMOBILI LOCATI NEI COMUNI CHE HANNO GIÀ DELIBERATO LE ALIQUOTE

La Confedilizia ha diffuso i dati relativi agli aumenti determinati in concreto dall'introduzione dell'Imu sperimentale sugli immobili concessi in locazione nei Comuni che risulta abbiano già approvato in via definitiva (alla data del 22 marzo 2012) le relative aliquote.

Per ogni Comune interessato è stato preso ad esame un immobile tipo, per il quale è stata calcolata l'Ici dovuta nel 2011 e l'Imu dovuta per il 2012.

I dati evidenziano come gli aumenti di imposta siano maggiormente pronunciati nel caso dei contratti c.d. "concordati" (aumenti del 700, 600, 300 per cento, fino al caso dell'aumento a Forlì del 3.037 per cento). Più contenuti gli aumenti per gli immobili a contratto libero (4+4) ma sempre – salvo il caso di Alba – superiori almeno al 100 per cento.

Gli aumenti – come noto – sono determinati da due fattori: l'aumento del 60 per cento della base imponibile dell'imposta, dovuto alla variazione del moltiplicatore della rendita catastale, e l'aumento dell'aliquota applicabile.

**Variazioni Ici 2011/Imu 2012  
per immobili locati con contratto "agevolato"  
(c.d. "concordato")**

Comune e tipologia immobile	Rendita catastale	Aliquota Ici 2011	Aliquota Imu 2012	Variazione imposta dovuta
<b>Alba:</b> A2, cl. 2 5 vani	387,34	3	4	+ 113%
<b>Castiglione della Pescaia:</b> A2, cl. 2 5 vani	568,10	4	7,6	+ 204%
<b>Ferrara:</b> A2, cl. 2 5 vani	593,93	7	9	+ 106%
<b>Forlì:</b> A2, cl. 1 5 vani	451,90	0,5	9,8	+ 3.037%
<b>La Spezia:</b> A2, cl. 2 5 vani	826,33	1	4,6	+ 636%
<b>Parma:</b> A2, cl. 2 5 vani	405,42	2	10,6	+ 748%
<b>Reggio Emilia:</b> A2, cl. 2 5 vani	503,55	5	7,6	+ 143%
<b>Salerno:</b> A2, cl. 2 5 vani	710,13	6	9	+ 140%
<b>Savona:</b> A2, cl. 2 5 vani	787,60	3	8,6	+ 359%
<b>Siena:</b> A2, cl. 1 5 vani	697,22	4	10	+ 300%

**Variazioni Ici 2011/Imu 2012  
per immobili locati con contratto "libero"**

Comune e tipologia immobile	Rendita catastale	Aliquota Ici 2011	Aliquota Imu 2012	Variazione imposta dovuta
<b>Alba:</b> A2, cl. 2 5 vani	387,34	6,75	8,1	+ 92%
<b>Castiglione della Pescaia:</b> A2, cl. 2 5 vani	568,10	4	7,6	+ 204%
<b>Ferrara:</b> A2, cl. 2 5 vani	593,93	7	9	+ 106%
<b>Forlì:</b> A2, cl. 1 5 vani	451,90	0,5	9,8	+ 124%
<b>La Spezia:</b> A2, cl. 2 5 vani	826,33	7	9	+ 106%
<b>Parma:</b> A2, cl. 2 5 vani	405,42	7	10,6	+ 142%
<b>Reggio Emilia:</b> A2, cl. 2 5 vani	503,55	7	9,6	+ 119%
<b>Salerno:</b> A2, cl. 2 5 vani	710,13	7	9	+ 106%
<b>Savona:</b> A2, cl. 2 5 vani	787,60	7	10,6	+ 142%
<b>Siena:</b> A2, cl. 1 5 vani	697,22	7	10	+ 129%

Fonte: Confedilizia-Ufficio Studi





# Risposte ai quesiti

(a cura della Redazione)

**AVVERTENZA.** La Rubrica fornisce risposte solo a quesiti di interesse generale. Non saranno, pertanto, presi in considerazione quesiti nè a carattere personale nè relativi a questioni già pendenti innanzi all'Autorità Giudiziaria.

**D** Il diritto alla detrazione del 36% per lavori condominiali spetta anche ai condòmini non in regola con i pagamenti? Quesito da Avellino.

**R** No. L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che la detrazione di cui trattasi va calcolata "tenendo conto delle sole quote effettivamente saldate al condominio entro la fine del periodo d'imposta" (circolari n. 57/E del 24 febbraio 1998 e n. 121/E dell'11 maggio 1998).

**D** Sono proprietario, chiede un abbonato di Forlì, di un appartamento che un anno fa ho concesso in locazione con contratto libero (4+4) e che adesso vorrei vendere. Sono tenuto ad offrirlo in prelazione all'inquilino? Preciso che il contratto nulla prevede in proposito.

**R** L'appartamento in questione può essere venduto liberamente, fatto salvo il diritto del conduttore di proseguire il rapporto di locazione con il nuovo proprietario.

**D** Nel condominio dove abito alcuni condòmini non hanno pagato la loro quota relativa al rifacimento della facciata. L'impresa che cura i lavori di ristrutturazione, si domanda da Ancona, può agire per il recupero del suo credito nei confronti dei condòmini in regola con i pagamenti?

**R** Le Sezioni Unite della Cassazione - risolvendo un conflitto sorto in giurisprudenza rispetto alla responsabilità solidale o pro quota dei condòmini per le obbligazioni contratte dall'amministratore nell'interesse del condominio - hanno ritenuto legittimo, facendo propria la tesi minoritaria, il principio della parziarietà, ossia della ripartizione tra i condòmini delle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio in proporzione alle rispettive quote (sent. n. 9148 dell'8 aprile 2008). Alla luce di questa pronuncia, quindi, l'impresa di cui al quesito potrebbe agire per il recupero del suo credito solo nei confronti dei condòmini morosi. Si segnala, tuttavia, che, di recente, la Corte di Appello di Roma ha riaffermato la natura solidale delle obbligazioni condominiali (sent. 2729 del 23 giugno 2010), il che consentirebbe all'impresa in questione di agire anche nei confronti dei condòmini in regola con i pagamenti.

**D** È valida la clausola inserita in un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo che prevede la possibilità per il conduttore di sanare la mora in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso del rapporto, in deroga alla legge 392/78 che, all'art. 55, contempla tale tutela per i soli con-

duttori di immobili destinati ad uso abitativo? Quesito da Caltanissetta.

**R** Sì. Si tratta di una clausola, infatti, che le parti, nella loro autonomia contrattuale, ben possono prevedere, in quanto si riferisce a diritti disponibili, non viola l'art. 1418 c.c. e non rientra neppure nella previsione di cui all'art. 79, L. 392/78, relativa ai "patti contrari alla legge", attribuendo un vantaggio non al locatore ma al conduttore (in tal senso, Cass. sent. n. 7621 del 30 marzo 2010).

**D** A chi spetta la spesa per riparazione delle ringhiere che delimitano il lastrico solare ad uso esclusivo? Domanda da Alessandria.

**R** Le ringhiere sono elementi che non "servono" alla "copertura dell'edificio"; pertanto la spesa relativa alla loro riparazione spetta - sempreché un regolamento di origine contrattuale non disponga diversamente - al condòmino che ha l'uso esclusivo del lastrico (Cass., 5 novembre 1990, n. 10602).

**D** È sorta questione con il mio conduttore se le 18 mensilità relative all'indennità di avviamento si calcolino sull'ultimo canone versato dall'inquilino oppure su quello che il locatore propone per stipulare un nuovo contratto. Cosa dice, si chiede da Palermo, la legge in proposito?

**R** La materia è disciplinata dall'art. 34, L. 392/78, che prevede espressamente che le 18 mensilità dell'indennità di cui trattasi vadano calcolate in relazione all'«ultimo canone corrisposto».

**D** Nella palazzina dove abito un condòmino, lamentando un'insufficiente erogazione di calore nel suo immobile, si rifiuta di pagare le spese di riscaldamento. È legittimo un comportamento del genere? Quesito da Bari.

**R** No. Le Sezioni Unite della Cassazione hanno precisato, infatti, che l'obbligo del condòmino di contribuire alle spese necessarie alla conservazione ed al godimento del servizio centralizzato del riscaldamento (come di ogni altra parte comune) non viene meno "per la semplice circostanza che l'impianto non eroghi sufficiente calore" né, quest'ultima circostanza, "può giustificare un esonero dal contributo". Ciò, in quanto "il condòmino non è titolare, nei confronti del condominio, di un diritto di natura contrattuale sinalagmatica e, quindi, non può sottrarsi dal contribuire alle spese allegando la mancata o insufficiente erogazione del servizio" (Cass., 26 novembre 1996, n. 10492).

**D** Anni fa, scrive un abbonato di Ragusa, ho concesso in locazione un mio locale come studio professionale ad un avvocato. Se disdetto il contratto alla scadenza, devo riconoscergli l'indennità di avviamento commerciale?

**R** Essendo il locale di cui al quesito destinato all'esercizio di un'attività professionale, il locatore - ai sensi dell'art. 35, L. 392/78 - non è tenuto a corrispondere all'inquilino, alla cessazione del rapporto, alcuna indennità.

**D** L'avviso di convocazione dell'assemblea di condominio deve rispettare particolari requisiti di forma? Lo domanda un affezionato lettore di Novi ligure.

**R** No. Per la Cassazione, infatti, stante il silenzio della legge sul punto, tale avviso può essere dato "con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo". L'importante è che la comunicazione in questione possa "essere provata da univoci elementi dai quali risulti, anche in via presuntiva", che il condomino abbia, "in concreto", ricevuto "la notizia della convocazione" (cfr., ex multis, Cass., 28 gennaio 1995, n. 1033 e Cass., 3 febbraio 1999, n. 875).

**R** Tuttavia, nel caso in cui il regolamento di condominio contenga precise disposizioni circa le modalità di invio dell'avviso di convocazione, è a queste disposizioni che occorre necessariamente far riferimento (Cass., 12 febbraio 1988, n. 1515).

**D** Nelle locazioni agevolate (3+2) a chi spettano le spese per la manutenzione delle aree verdi condominiali: al conduttore o al locatore? Quesito da Treviso.

**R** L'Allegato "G" al D.M. 30 dicembre 2002, che disciplina il riparto degli oneri accessori per questo tipo di locazioni, pone la spesa per la manutenzione delle aree verdi comuni a carico del conduttore.

**D** Un condomino che di sua iniziativa, senza l'autorizzazione dell'assemblea, ha riverniciato il cancello di ingresso del fabbricato per renderlo più gradevole esteticamente, può chiedere il rimborso di quanto ha speso? Quesito da Ascoli Piceno.

**R** Ai sensi dell'art. 1134 c.c., un condomino che "abbia fatto spese per le cose comuni senza l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratta di spesa urgente". Nel caso di specie non ricorrendo, all'evidenza, questa condizione, il condomino in questione non potrà, pertanto, pretendere alcunché.

**D** Nelle locazioni commerciali, la richiesta di aggiornamento del canone deve necessariamente avvenire in forma scritta? Lo si chiede da Grosseto.

**R** Al quesito ha risposto la Cassazione, la quale, nella sentenza n. 14655 del 15 ottobre 2002, si è così testualmente espressa: "In materia di locazione di immobili urbani ad uso diverso da abitazione, la richiesta di aggiornamento del canone ex art. 32 L. n. 392 del 1978 può essere formulata, in mancanza della previsione di una forma determinata, anche verbalmente nonché implicitamente o per fatti concludenti".

**D** Il proprietario di un locale adibito a pizzeria, in Andria, domanda se sia tenuto a corrispondere l'indennità di avviamento al suo inquilino anche nel caso sia quest'ultimo a disdettare il contratto di locazione.

**R** No. Ai sensi dell'art. 34, legge 392/78, infatti, uno dei presupposti dell'indennità di avviamento è che la cessazione del rapporto di locazione non sia dovuta a "disdetta" del conduttore.

# Indice cronologico della giurisprudenza

AVVERTENZA: La segnalazione *m. sta* ad indicare una pronuncia che viene riportata, nella pagina indicata, solo in massima.

- Cass. pen., sez. III, 19 aprile 2011, n. 15614 (c.c. 24 marzo 2011), PM in proc. Mengozzi, *m.*, pag. 317
- Cass. pen., sez. III, 17 maggio 2011, n. 19317 (ud. 27 aprile 2011), P.G. in proc. Medici e altro, *m.*, pag. 315
- Cass. pen., sez. II, 20 maggio 2011, n. 20039 (ud. 20 aprile 2011), Vallario, *m.*, pag. 315
- Cass. pen., sez. I, 25 maggio 2011, n. 20954 (ud. 18 gennaio 2011), Toma, *m.*, pag. 316
- Cass. civ., sez. II, 27 maggio 2011, n. 11812, Merlino ed altro c. Basso, pag. 297
- Cass. civ., sez. V, 15 giugno 2011, n. 13081, Scotti Fin S.p.a. in liq. c. Agenzia Entrate Dir. Centrale, *m.*, pag. 319
- Cass. civ., sez. V, 17 giugno 2011, n. 13291, Min. Economia Finanze ed altro c. Scaini, *m.*, pag. 318
- Cass. civ., sez. V, 17 giugno 2011, n. 13292, Min. Economia Finanze ed altro c. Snia S.p.a., *m.*, pag. 319
- Cass. civ., sez. V, 17 giugno 2011, n. 13327, Zonta S.n.c. ed altri c. Min. Economia Finanze ed altri, *m.*, pag. 319
- Cass. civ., sez. III, 20 giugno 2011, n. 13483, Rivetti c. Guidoni, *m.*, pag. 315
- Cass. civ., sez. III, 21 giugno 2011, n. 13587, Petrucci c. Fimas di Pompili s.a.s., *m.*, pag. 316
- Cass. civ., sez. III, 21 giugno 2011, n. 13600, Ferrari Immobili Real Estate s.r.l. c. Immobiliare 21 Montebello s.r.l., *m.*, pag. 318
- Cass. civ., sez. VI, 23 giugno 2011, n. 13886, Stocchi c. Min. Interno ed altro, *m.*, pag. 318
- Cass. civ., sez. VI, 23 giugno 2011, n. 13887, Raiola c. Auricchio, *m.*, pag. 315, 318
- Cass. civ., sez. I, 27 giugno 2011, n. 14124, Marsala c. Comune di Tropea, *m.*, pag. 316
- Cass. civ., sez. I, 4 luglio 2011, n. 14553, I. c. S., *m.*, pag. 317
- Cass. civ., sez. V, 5 luglio 2011, n. 14773, Comune di Marciana Marina c. Ediltirreno S.n.c., *m.*, pag. 319
- Cass. civ., sez. V, 5 luglio 2011, n. 14815, Villa Frohsinn S.r.l. c. Agenzia Generale Entrate ed altri, *m.*, pag. 319
- Cass. pen., sez. VI, 5 luglio 2011, n. 26157 (c.c. 16 marzo 2011), Monte Dei Paschi Di Siena, *m.*, pag. 317
- Cass. civ., sez. V, 6 luglio 2011, n. 14931, Comune di Roccadaspide c. Giuliani, *m.*, pag. 319
- Cass. civ., sez. II, 11 luglio 2011, n. 15203, Antonini c. Cond. viale dei Colli Portuensi 122, in Roma, *m.*, pag. 317
- Cass. civ., sez. II, 11 luglio 2011, n. 15208, Centro Tecnico Ortopedico S.a.s. di Solimando ed altri c. Nomaio S.a.s. ed altro, *m.*, pag. 318
- Cass. civ., sez. II, 12 luglio 2011, n. 15291, Geppi c. Cond. via Ovidio Trieste ed altro, *m.*, pag. 317
- Cass. civ., sez. II, 12 luglio 2011, n. 15308, Cond. via Palermo 24 Napoli c. Leggieri, *m.*, pag. 316
- Cass. civ., sez. II, 12 luglio 2011, n. 15309, Barcellona c. Fazzino ed altri, *m.*, pag. 316
- Cass. civ., sez. VI, 12 luglio 2011, n. 15319, Tarquini c. Cond. Via Tenuta Del Casalotto 9b Roma, *m.*, pag. 316
- Cass. civ., sez. III, 13 luglio 2011, n. 15383, Brunelli c. Cond. via Cassia Antica Campagnano di Roma ed altri, *m.*, pag. 317
- Cass. civ., sez. III, 14 luglio 2011, n. 15443, Guglielmi ed altro c. Palombo, *m.*, pag. 315
- Cass. civ., sez. un., 21 luglio 2011, n. 15977, Ferrante c. Comune di Milano ed altro, *m.*, pag. 316
- Trib. civ. Nocera Inferiore, sez. I, 22 luglio 2011, Sorrento ed altri c. Lo Ponte, pag. 312
- Cass. civ., sez. II, 25 luglio 2011, n. 16230, Cond. via San Felice Circeo 24 Roma c. Eredità Giacente Carlo Re ed altri, *m.*, pag. 315
- Cass. civ., sez. II, 26 luglio 2011, n. 16305, Napoli c. Monte, *m.*, pag. 317
- Cass. civ., sez. II, 26 luglio 2011, n. 16315, Cutolo ed altro c. De Paola, *m.*, pag. 317
- Cass. civ., sez. V, 29 luglio 2011, n. 16664, Min. Economia Finanze ed altro c. G4 s.r.l. in amm. straord., *m.*, pag. 320
- Cass. civ., sez. VI, 9 agosto 2011, n. 17115, Curatola c. Cond. via Nino Bixio Reggio Calabria ed altro, *m.*, pag. 318
- Cass. civ., sez. VI, 12 agosto 2011, n. 17249, Marina c. Elia, *m.*, pag. 317
- Cass. civ., sez. II, 17 agosto 2011, n. 17332, Collina c. Complesso Residenziale Le Laite Calmasino ed altri, *m.*, pag. 318
- Cass. civ., sez. V, 16 settembre 2011, n. 18923, Cogei s.r.l. c. Comune di Formia, *m.*, pag. 319
- Cass. pen., sez. II, 13 ottobre 2011, n. 36897 (ud. 5 luglio 2011), Arena, pag. 295
- Cass. civ., sez. II, 25 ottobre 2011, n. 22092, CO. FR. ed altro c. Pe. Ca. ed altro, pag. 290
- Cass. civ., sez. II, 27 ottobre 2011, n. 22435, De Martino E. ed altri c. Rapolla A. ed altri, pag. 288
- Cass. civ., sez. VI, 2 novembre 2011, n. 22711, Meloni c. Deiana, pag. 286
- Trib. civ. Bergamo, 17 novembre 2011, n. 2539, Tezza ed altra c. Poste Italiane S.p.A., pag. 309
- Trib. civ. Milano, sez. XIII, ord. 30 novembre 2011, Condominio X c. B.M., pag. 309
- Cass. civ., sez. I, 1 dicembre 2011, n. 25703, Mare s.a.s. di Vago Enrico & C. c. Brusacà ed altri, pag. 283
- Cass. civ., sez. II, 19 dicembre 2011, n. 27512, Brignole c. Alessio, pag. 280
- Cass. civ., sez. III, 20 dicembre 2011, n. 27564, Conti c. Stefani, pag. 278
- Cass. pen., sez. II, 21 dicembre 2011, n. 47386 (ud. 10 novembre 2011), X., pag. 277
- Cass. civ., sez. II, 23 dicembre 2011, n. 28679, Pasino c. Condominio Maurizio in Mantova, pag. 274
- Cass. civ., sez. II, 28 dicembre 2011, n. 29386, A.L. c. Condominio X, in Napoli, pag. 272
- Cass. pen., sez. V, 12 gennaio 2012, n. 603 (ud. 18 novembre 2011), Lombardo, pag. 271
- Cass. pen., sez. III, 17 gennaio 2012, n. 1377 (ud. 1 dicembre 2011), P.G. in proc. pen. G.F., pag. 270
- Trib. civ. Modena, sez. II, 27 gennaio 2012, Eurocar Immobiliare s.r.l. c. Elettromeccanica Sironi s.r.l., pag. 307
- Cass. civ., sez. II, 27 gennaio 2012, n. 1224, Vita Nova S.r.l. c. Vuosi, pag. 268
- Cass. civ., sez. III, 31 gennaio 2012, n. 1367, R.G. c. C.S., pag. 266
- Cass. pen., sez. II, 1 febbraio 2012, n. 4292 (c.c. 21 dicembre 2011), P.M. in proc. Manco ed altro, pag. 265
- Trib. civ. Belluno, sez. dist., 10 febbraio 2012, G. Servizi s.r.l. c. G. Ing. s.r.l., pag. 306
- Cass. civ., sez. II, 21 febbraio 2012, n. 2483, Panzini ed altri c. Simonetti ed altri, pag. 263
- Trib. civ. Padova, sez. I, ord. 23 febbraio 2012, T.F., pag. 304
- Trib. civ. Lecce, ord. 27 febbraio 2012, De Matteis V. ed altra c. Omissis, pag. 301
- Trib. civ. Modena, sez. II, ord. 28 marzo 2012, X. c. Y., pag. 301



