

Indice sommario

DOTTRINA

- Bosso Pier Paolo: Proprietà immobiliare ed opportunità del fotovoltaico, pag. 5
- de Tilla Maurizio: Indennità di avviamento, rifiuto di restituzione dell'immobile e pagamento del canone, pag. 51
- Ferri Cosimo: La locazione agli extracomunitari alla luce del nuovo decreto sicurezza: modalità operative, pag. 21
- Paganini Andrea: Pagamento del canone di locazione: difficile considerare non grave l'inadempimento protratto per due anni, pag. 87
- Petrolati Franco: Distanze legali e usucapione, pag. 57
- Rosselli Cesare: Sezioni Unite e modifica delle tabelle millesimali, pag. 19
- Scalettaris Paolo: Qualche riflessione in tema di mediazione e conciliazione nelle controversie aventi ad oggetto il rilascio dell'immobile locato, pag. 15
- Sforza Fogliani Corrado: Albo certificatori energetici e problemi vari condominiali, pag. 1

BIBLIOGRAFIA

- Bartolini Francesco, Corso Piermaria: Codice del giudice di pace civile e penale, pag. 25
- Bartolini Francesco: Codice di procedura civile e leggi complementari, pag. 25
- Centofanti Nicola: Formulario del diritto amministrativo, pag. 25
- Di Piro Massimiliano: Spese in condominio e tabelle millesimali: la nuova disciplina. Guida operativa dopo la sentenza delle Sezioni unite n. 18477/2010. Tribuna Juris, pag. 25
- Dubolino Pietro, Dubolino Chiara, Costa Fabio: Codice delle leggi civili complementari, pag. 25

GIURISPRUDENZA

Alberghi

Locazione di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione e locanda – Affitto di azienda alberghiera – Necessità del requisito dell'effettivo inizio dell'attività da parte del conduttore. ♦ Cass. civ., sez. III, 8 luglio 2010, n. 16138, Marciano c. Fallimento Italiana Residence s.r.l. in liquidazione, *m.*, pag. 99

Assemblea dei condomini

Convocazione – Ordine del giorno – Contenuto – Sviluppi logici ed argomenti connessi a quelli indicati – Ammissibilità – Fattispecie relativa all'autorizzazione del nuovo amministratore all'apertura di nuovo conto corrente condominiale. ♦ Cass. civ., sez. II, 19 ottobre 2010, n. 21449, D.S.D. ed altro c. Condominio Y., pag. 35

Deliberazioni – Impugnazione – Mezzo – Ricorso o citazione – Dies a quo ai fini del rispetto dei termini per l'impugnazione – Individuazione – Rimessione della questione al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle S.U.. ♦ Cass.

civ., sez. II, ord. 14 ottobre 2010, n. 21220, L.A. ed altro, pag. 29

Avviamento commerciale

Indennità – Mancato pagamento – Omessa restituzione dell'immobile – Obblighi del conduttore – Limiti. ♦ Cass. civ., sez. III, 9 marzo 2010, n. 5661, Neuhauser c. Mayrhofer, pag. 47

Indennità – Promotore finanziario – Spettanza. ♦ Corte app. civ. Ancona, sez. I, 28 settembre 2010, n. 631, Imedil s.r.l. c. Labate, pag. 61

Azioni giudiziarie

Legittimazione dell'amministratore – Atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni – Sussistenza. ♦ Cass. civ., sez. II, 17 giugno 2010, n. 14626, Palmisani ed altri c. Cond. Via Dei Campi Grandi Torino, *m.*, pag. 99

Canone

Corresponsione – Modalità – Spedizione di assegno da parte di istituto di credito – Mancato incasso – Conseguenze. ♦ Trib. civ. Milano, sez. dist., 18 settembre 2009, n. 290, M.G. ed altro c. E. s.p.a., pag. 84

Cassazione civile

Provvedimenti dei giudici ordinari (impugnabilità) – Ordinanze – Provvedimento del giudice dell'esecuzione di liberazione dell'immobile pignorato. ♦ Cass. civ., sez. III, 30 giugno 2010, n. 15623, Mecarelli c. Venzano, *m.*, pag. 99

Comodato

Comodatario – Uso della cosa – Spese – Rimborso – Addizioni e migliorie apportate ai locali comodati – Liquidazione dell'indennità ex art. 1808 c.c. – Diritto – Esclusione – Ius tollendi – Applicazione analogica dell'art. 1593 c.c. – Sussistenza. ♦ Trib. civ. Modena, sez. II, 28 maggio 2010, Luppi c. Arguello, pag. 77

Competenza civile

Competenza per materia – Giudice di pace – Immissioni – Controversie relative a rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione – Fattispecie in tema di cantina inclusa in edificio condominiale adibita a stazione radio base per telefonia mobile. ♦ Giud. pace civ. Genova, 15 gennaio 2010, n. 542, Perich c. Wind Telecomunicazioni s.p.a., pag. 89

Comproprietà indivisa

Amministrazione – Locazione a terzo della cosa comune da parte di uno solo dei comproprietari – Obbligazione del pagamento del canone – Rapporti tra comproprietario-locatore ed altri comproprietari non contraenti – Disciplina applicabile – Mandato senza rappresentanza o comunione – Rimessione della questione al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle S.U.. ♦ Cass. civ., sez. II, ord. 22 ottobre 2010, n. 21788, Forni c. Tironi ed altra, pag. 27

Consorzi

Contributi consortili – Contributi in favore dei consorzi di bonifica – Bonifica montana – Ap-

plicabilità dei principi di diritto affermati con riferimento alla bonifica integrale – Sussistenza. ♦ Trib. civ. Piacenza, 25 settembre 2010, n. 615, Ferrari c. Consorzio di Bonifica Bacini Piacentini di Levante, pag. 70

Contributi consortili – Contributi in favore dei consorzi di bonifica – Debenza – Contestazione in giudizio – Legittimità della Regione alla partecipazione al giudizio – Esclusione – Ragioni. ♦ Trib. civ. Piacenza, 28 aprile 2010, n. 259, Provincia di Piacenza c. Consorzio Bonifica Bacini Tidone e Trebbia e Regione Emilia Romagna, pag. 78

Contributi consortili – Contributi in favore dei consorzi di bonifica – Piano di classifica consortile – Impugnazione avanti il Tar – Decorso dei termini – Conseguenze sul potere dell'A.G.O. di disapplicare l'atto amministrativo – Individuazione. ♦ Trib. civ. Piacenza, 28 aprile 2010, n. 259, Provincia di Piacenza c. Consorzio Bonifica Bacini Tidone e Trebbia e Regione Emilia Romagna, pag. 78

Contributi consortili – Contributi in favore dei consorzi di bonifica – Presupposti impositivi – Beneficio diretto conseguito dal singolo immobile – Acque reflue – Scarico nelle fognature comunali e nel collettore generale – Successiva confluenza in canale della bonifica – Utilità diffusa a favore della collettività urbana – Sussistenza – Beneficio specifico – Esclusione. ♦ Comm. trib. prov. Piacenza, sez. I, 12 ottobre 2010, n. 128, Guidotti c. Consorzio Bacini Tidone e Trebbia, pag. 96

Contributi consortili – Contributi in favore dei consorzi di bonifica – Presupposti impositivi – Beneficio giuridicamente rilevante – Attività generiche poste in essere dai Consorzi – Incidenza. ♦ Trib. civ. Piacenza, 25 settembre 2010, n. 615, Ferrari c. Consorzio di Bonifica Bacini Piacentini di Levante, pag. 70

Contributi consortili – Contributi in favore dei consorzi di bonifica – Presupposti impositivi – Incremento di valore derivato al singolo bene dalle opere del Consorzio. ♦ Trib. civ. Piacenza, 25 settembre 2010, n. 615, Ferrari c. Consorzio di Bonifica Bacini Piacentini di Levante, pag. 70

Contributi consortili – Contributi in favore dei consorzi di bonifica – Presupposti impositivi – Individuazione – Configurabilità di un beneficio diretto e specifico conseguito dal singolo immobile – Necessità. ♦ Trib. civ. Piacenza, 28 aprile 2010, n. 259, Provincia di Piacenza c. Consorzio Bonifica Bacini Tidone e Trebbia e Regione Emilia Romagna, pag. 78

Contratti in genere

Scioglimento del contratto – Risoluzione per inadempimento – Fattispecie in tema di risoluzione di un contratto di locazione per grave inadempimento del conduttore. ♦ Cass. civ., sez. III, 28 giugno 2010, n. 15363, Intraprese Sofia Srl c. Giovanni Alongi Sas, *m.*, pag. 99

Scioglimento del contratto – Risoluzione per inadempimento – Importanza dell'inadempimento

indice sommario

– Principio di buona fede oggettiva – Campo di applicazione – Possibilità di realizzare l'interesse contrattuale – Azione di risoluzione per inadempimento – Abuso del diritto – Configurabilità – Fondamento – Fattispecie relativa ad azione di sfratto per morosità. ♦ Cass. civ., sez. III, 31 maggio 2010, n. 13208, I.G.A.R. c. Comune di Termini Imerese, pag. 43

Scioglimento del contratto – Risoluzione per inadempimento – Violazione del divieto di sublocazione. ♦ Cass. civ., sez. III, 8 luglio 2010, n. 16111, Oceano Di Elmi Valeria Camporini Marco c. Quadri Di Cardano ed altro, *m.*, pag. 99

Contratto di locazione

Durata – Uso non abitativo – Clausola di durata inferiore a quella minima di sei anni ♦ Cass. civ., sez. III, 8 luglio 2010, n. 16117, Sgaraglino c. Grisafi, *m.*, pag. 99

Rinnovazione – Alla seconda scadenza – Volontà preventiva di non rinnovare – Contenuta in una clausola contrattuale – Validità della stessa – Condizioni – Ulteriore disdetta – Necessità – Esclusione. ♦ Trib. civ. Salerno, sez. I, 29 ottobre 2010, X. c. Y., pag. 68

Successione – Coniuge separato – Prova dell'accordo – Necessità – Diritto di fruire dell'immobile per facta concludentia – Esclusione. ♦ Trib. civ. Salerno, sez. I, 4 ottobre 2010, E. c. D.C. ed altro, pag. 69

Contributi e spese condominiali

Provvedimenti per le spese assunti dall'amministratore – Ratifica assembleare – Approvazione della ripartizione delle spese – Prescrizione del credito nei confronti di ciascun condomino – Dies a quo – Decorrenza. ♦ Giud. pace civ. Palermo, sez. VIII, 7 ottobre 2010, Lo Castro c. Condominio Via Astorino, 8, pag. 88

Relative all'amministrazione e manutenzione dei beni comuni – Obbligazioni assunte dall'amministratore verso terzi – Responsabilità dei singoli condòmini – Natura solidale – Sussistenza. ♦ Corte app. civ. Roma, sez. IV, 23 giugno 2010, n. 2729, Edil Costruzioni Ovest s.r.l. c. Castiglione A., pag. 66

Enti pubblici

Istituti di assistenza e beneficenza – Dismissione del patrimonio immobiliare – Diritto di prelazione ed offerta in opzione in favore dei conduttori. ♦ Cass. civ., sez. III, 17 maggio 2010, n. 11939, De Cavi c. Fondazione Enpaf, *m.*, pag. 100

Esecuzione forzata

Consegna o rilascio – Provvedimento di rilascio – Esecuzione – Ritardo – Legge Pinto – Riparazione per irragionevole durata del processo – Ritardo esclusivamente dovuto alla resistenza della controparte – Imputabilità all'apparato statale e allo strumento processuale – Esclusione. ♦ Cass. civ., sez. I, 15 novembre 2010, n. 23053, S.P. c. Ministero della Giustizia ed altro, pag. 33

Opposizioni – Agli atti esecutivi – Acquisto dell'immobile pignorato dopo la trascrizione del pignoramento. ♦ Cass. civ., sez. III, 28 giugno 2010, n. 15400, Cobec Srl c. Arru ed altri, *m.*, pag. 100

Sospensione dell'esecuzione – Provvedimenti di rilascio di immobili e dei termini relativi ai processi esecutivi mobiliari ed immobiliari – Sospensione dei termini in favore delle vittime dell'usura. ♦ Cass. civ., sez. I, 11 agosto 2010, n. 18612, Cityferr Srl In Liquid. Volontaria ed altro c. Ferriera Siderumbra Spa ed altri, *m.*, pag. 100

Vendita – Immobiliare – Dichiarazione di nullità del decreto di trasferimento. ♦ Cass. civ., sez. III, 9 giugno 2010, n. 13824, Bonomo ed altro c. De Nicola ed altri, *m.*, pag. 100

Vendita – Immobiliare – Invalidità degli atti preparatori all'incanto. ♦ Cass. civ., sez. III, 9 giugno 2010, n. 13824, Bonomo ed altro c. De Nicola ed altri, *m.*, pag. 100

Espropriazione per pubblico interesse (o utilità)

Procedimento – Indennità di espropriazione – Cessione volontaria. ♦ Cass. civ., sez. I, 25 giugno 2010, n. 15331, De Paola c. Com. Parete, *m.*, pag. 100

Fallimento ed altre procedure concorsuali

Effetti del fallimento – Sui rapporti preesistenti – Vendita immobiliare non eseguita. ♦ Cass. civ., sez. I, 23 giugno 2010, n. 15218, Musmeci c. Curatela Fall. Stevani, *m.*, pag. 100

Innovazioni

Gravose – Installazione di ascensore a cura e spese solo di alcuni condòmini – Limiti all'utilizzazione della cosa comune – Concetto di inservibilità di cui all'art. 1120 c.c. – Pregiudizio limitato e inferiore ai limiti della tollerabilità – Innovazione consentita. ♦ Cass. civ., sez. II, 8 ottobre 2010, n. 20902, C.G. c. Condominio Y., pag. 36

Invasione di terreni o edifici

Elemento oggettivo – Iniziale legittima occupazione del bene – Successiva contraria volontà del titolare. ♦ Cass. pen., sez. II, 7 luglio 2010, n. 25937 (ud. 17 giugno 2010), Milani, *m.*, pag. 101

Legge sull'equo canone

Ambito di applicazione – Esigenze abitative di natura transitoria – Immobile abitato stabilmente per motivi di studio o di lavoro ♦ Cass. civ., sez. III, 28 giugno 2010, n. 15384, Stallone c. Ferrari Agradi, *m.*, pag. 101

Misure cautelari reali

Impugnazioni – Sequestro preventivo – Fattispecie di appello cautelare presentato da conduttore di bene immobile. ♦ Cass. pen., sez. III, 9 luglio 2010, n. 26196 (c.c. 22 aprile 2010), Vicidomini, *m.*, pag. 101

Misure di prevenzione

Appartenenti ad associazioni mafiose – Istanza del terzo interveniente – Rivendicazione della proprietà del bene sequestrato e della consegna dei canoni di locazione già percepiti dall'autorità giudiziaria. ♦ Cass. pen., sez. I, 15 luglio 2010, n. 27558 (c.c. 27 maggio 2010), Confl. comp. in proc. Gatto, *m.*, pag. 101

Obbligazioni del locatore

Mantenimento della cosa in buono stato locativo – Obbligo di effettuare le riparazioni necessarie. ♦ Cass. civ., sez. III, 28 giugno 2010, n. 15372, GP Immobiliare Finanziaria di Marcello Florio s.a.s. c. Gombe s.p.a., *m.*, pag. 101

Parti comuni dell'edificio

Facciata – Rifacimento – Richiesta di rilascio di permesso di costruire – Assenso di tutti i condòmini – Mancanza – Diniego opposto dal Comune – Legittimità. ♦ T.A.R. Lombardia, sez. II, 27 agosto 2010, n. 4414, R.G. c. Comune di Cinisello Balsamo, pag. 90

Procedimenti cautelari

Provvedimenti d'urgenza – Ambito di applicazione – Precarietà statica di edificio – Spinta idraulica delle falde acquifere al di sotto delle fondazioni – Vizio imputabile alle imprese venditriche e costruttrici nonché al direttore dei lavori – Tutela d'urgenza – Ammissibilità. ♦ Trib. civ. Ariano Irpino, ord. 26 gennaio 2010, Coppola c. Lo Conte ed altri, pag. 83

Procedimenti sommari

Convalida – Licenza per finita locazione – Mancata comparizione o mancata opposizione dell'intimato – Diritto del locatore al rimborso delle spese processuali anticipate – Esclusione – Mutamento del rito – Soccombenza dell'intimato – Condanna alle spese processuali – Sussistenza. ♦ Trib. civ. Patti, sez. dist., 13 agosto 2010, n. 171, Magistro ed altra c. Salupo, pag. 73

Professioni intellettuali

Ingegneri – Certificato di sostenibilità ambientale e attestato di certificazione energetica – Rilascio – Abilitazione – Istituzione di un elenco ad hoc istituito presso gli albi professionali – Delibera G.R. Puglia 24 novembre 2009, n. 2272 – Regolamento regionale Puglia 10 febbraio 2010, n. 10 – Contrasto con l'art. 117, comma 3, Cost. – Illegittimità. ♦ T.A.R. Puglia, sez. II, 11 giugno 2010, n. 2426, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari ed altri c. Regione Puglia, pag. 90

Proprietà

Limitazioni legali della proprietà – Distanze legali – Nelle costruzioni – Costruzione posta a distanza inferiore a quella fissata dalle norme del codice civile o dei regolamenti e strumenti urbanistici locali – Diritto al mantenimento – Servitù relativa – Acquisto per usucapione – Ammissibilità – Conseguenze – Nel caso di alienazione dell'immobile realizzato in violazione delle suddette prescrizioni. ♦ Cass. civ., sez. II, 22 febbraio 2010, n. 4240, D'Ascola Orio ed altri c. Negri ed altri, pag. 53

Regolamento di condominio

Contrattuale – Reiterata applicazione di criterio di ripartizione delle spese diverso da quello regolamentare – Modifica per facta concludentia – Configurabilità – Esclusione. ♦ Trib. civ. Udine, sez. II, 23 giugno 2010, n. 997, Deganutti c. Condominio Tomadini in Udine, pag. 74

Restituzione della cosa locata

Nel normale stato in cui è stata ricevuta – Anormale stato di usura della cosa al momento della riconsegna – Diritto del locatore al risarcimento del danno – Contenuto – Canone per il periodo necessario al compimento delle opere di ripristino – Configurabilità – Sussistenza – Onere probatorio a carico del locatore – Portata – Impossibilità di locare l'immobile in detto periodo – Esclusione. ♦ Cass. civ., sez. III, 31 maggio 2010, n. 13222, Co.ge. im. Costr. Gestioni Immobiliari s.p.a. c. Amministrazione Provinciale di Napoli, pag. 40

Stupefacenti

Commercio clandestino – Concorso di persone – Utilizzo di un locale concesso in locazione per il confezionamento della droga – Responsabilità concorsuale del locatore – Sussistenza. ♦ Cass. pen., sez. VI, 5 ottobre 2010, n. 35744 (ud. 3 giugno 2010), Petrassi, pag. 39

Successioni mortis causa

Successione necessaria – Reintegrazione della quota di riserva dei legittimari – Azione di riduzione. ♦ Cass. civ., sez. II, 25 giugno 2010, n. 15346, Casillo c. Casillo ed altri, *m.*, pag. 101

Tributi (in generale)

Accertamento tributario – Accertamento catastale – Immobili non ancora iscritti in catasto. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15542, Razzano c. Agenzia Entrate ed altro, *m.*, pag. 101

Contenzioso tributario – Procedimento – Atto di classamento di immobili. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15489, Com. Rivoli Veronese c. Ferrari, *m.*, pag. 101

Contenzioso tributario – Riscossione frazionata dei tributi – Applicabilità all'ici. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15473, Com. San Benedetto Del Tronto c. Giacomozzi Sas ed altro, *m.*, pag. 102

Esenzioni ed agevolazioni (benefici) – Edilizia – Acquisto della prima casa. ♦ Cass. civ., sez. V, 15 giugno 2010, n. 14399, Agenzia Entrate c. Vittori, *m.*, pag. 102

Esenzioni ed agevolazioni (benefici) – Richiesta da parte del contribuente – fattispecie in tema di rimborso dell'imposta di registro. ♦ Cass. civ., sez. V, 11 giugno 2010, n. 14117, Min. Economia Finanze ed altri c. Imm. Il Melograno Srl, *m.*, pag. 102

Esenzioni ed agevolazioni (benefici) – Richiesta dell'agevolazione – Fattispecie in tema di decadenza del contribuente dai benefici previsti per l'acquisto della prima casa. ♦ Cass. civ., sez. V, 11 giugno 2010, n. 14122, Agenzia Entrate c. Bianchin ed altri, *m.*, pag. 102

Tributi degli enti pubblici locali

Affissioni pubbliche e pubblicità – Imposta sulla pubblicità – Striscione recante la scritta "affittasi" ed il numero telefonico del proprietario dell'immobile – Imponibilità – Esclusione – Fondamento. ♦ Comm. trib. prov. Ascoli Piceno, sez. V, 21 settembre 2010, n. 219, Scocchini c. AIPA s.p.a., pag. 97

Imposta comunale sugli immobili – Aree fabbricabili – Determinazione del valore imponibile. ♦ Cass. civ., sez. V, 15 giugno 2010, n. 14385, Com. Parma c. Paradigna Di Cassani Corrado Snc, *m.*, pag. 103

Imposta comunale sugli immobili – Avviso di accertamento – Indicazione della delibera di designazione del funzionario preposto. ♦ Cass. civ., sez. V, 11 giugno 2010, n. 14094, Com. Bari c. Com. Acquaviva Delle Fonti, *m.*, pag. 102

Imposta comunale sugli immobili – Avviso di accertamento – Obbligo di motivazione. ♦ Cass. civ., sez. V, 11 giugno 2010, n. 14094, Com. Bari c. Com. Acquaviva Delle Fonti, *m.*, pag. 102

Imposta comunale sugli immobili – Avviso di accertamento – Omesso riferimento ai parametri prefissati in via generale dalle deliberazioni comunali. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15557, Com. Montelabbate c. Cassiani, *m.*, pag. 102

Imposta comunale sugli immobili – Avviso di accertamento – Rettifica in corso di causa. ♦ Cass. civ., sez. V, 23 giugno 2010, n. 15185, Imm. San Zenone Srl c. Com. San Zenone Al Lambro, *m.*, pag. 103

Imposta comunale sugli immobili – Avviso di accertamento – Sottoscrizione. ♦ Cass. civ., sez. V, 30

giugno 2010, n. 15447, Ater Az. Territoriale Edil. Residenziale c. Com. Palestrina, *m.*, pag. 103

Imposta comunale sugli immobili – Base imponibile – Rendita catastale. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15561, Com. Bologna c. Img Srl, *m.*, pag. 103

Imposta comunale sugli immobili – Concessione d'uso di bene demaniale – Soggezione del concessionario all'imposta. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15479, Meccanica Navale Snc c. Com. San Benedetto Del Tronto, *m.*, pag. 103

Imposta comunale sugli immobili – Detrazione e applicazione dell'aliquota ridotta – Abitazione principale. ♦ Cass. civ., sez. V, 15 giugno 2010, n. 14389, Com. Castelrotto c. Oberrauch, *m.*, pag. 103

Imposta comunale sugli immobili – Esenzioni – Estensioni. ♦ Cass. civ., sez. V, 16 giugno 2010, n. 14530, Iacp Prov. Napoli c. Com. Cercola, *m.*, pag. 103

Imposta comunale sugli immobili – Esenzioni – Immobili posseduti dagli enti destinati esclusivamente ai compiti istituzionali. ♦ Cass. civ., sez. V, 11 giugno 2010, n. 14094, Com. Bari c. Com. Acquaviva Delle Fonti, *m.*, pag. 103

Imposta comunale sugli immobili – Esenzioni – Terreni agricoli siti in area montana o collinare. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15513, Fancelli ed altro c. Com. Citta' Di Castello, *m.*, pag. 104

Imposta comunale sugli immobili – Espropriazione di aree per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica – Concessione all'iaccp. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15447, Ater Az. Territoriale Edil. Residenziale c. Com. Palestrina, *m.*, pag. 104

Imposta comunale sugli immobili – Fabbricato di nuova costruzione – Decorrenza del tributo. ♦ Cass. civ., sez. V, 23 giugno 2010, n. 15177, Com. Fagnano Olona c. Flli Di Dio Giuseppe Matteo Cataldo ed altro, *m.*, pag. 104

Imposta comunale sugli immobili – Fabbricato non iscritto in catasto – Omessa presentazione della dichiarazione. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15534, Poste Ital Spa c. Com. Genova, *m.*, pag. 104

Imposta comunale sugli immobili – Immobile compreso nel fallimento – Presentazione della dichiarazione. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15462, Saffioti c. Com. Mirandola, *m.*, pag. 104

Imposta comunale sugli immobili – Immobile compreso nel fallimento – Versamento dell'imposta e presentazione della dichiarazione. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15478, Com. San Benedetto Del Tronto c. Capacchietti, *m.*, pag. 104

Imposta comunale sugli immobili – Imponibilità – Area destinata a verde pubblico attrezzato – Qualificazione quale area fabbricabile – Esclusione – Conseguenze. ♦ Cass. civ., sez. trib., 26 febbraio 2010, n. 4657, Comune di L'aquila c. S.A., pag. 52

Imposta comunale sugli immobili – Iscrizione in catasto – Capacità del bene di produrre reddito e rilascio del certificato di abitabilità. ♦ Cass. civ., sez. V, 18 giugno 2010, n. 14820, Mobiliare Imm. Fiorentina Srl c. Com. Corciano, *m.*, pag. 104

Imposta comunale sugli immobili – Presupposto impositivo – Prova da parte dell'ente impositore. ♦ Cass. civ., sez. V, 15 giugno 2010, n. 14420, Pieri c. Com. Vasanello, *m.*, pag. 105

Imposta comunale sugli immobili – Provvedimento di attribuzione della rendita catastale – Definitività. ♦ Cass. civ., sez. V, 9 luglio 2010, n. 16215, Garofalo c. Com. Roma, *m.*, pag. 105

Imposta comunale sugli immobili – Rimborso delle somme versate e non dovute – Prescrizione triennale. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15440, Filatura Cervinia Spa c. Com. Tollegno, *m.*, pag. 105

Imposta comunale sugli immobili – Termine per la formazione e l'esecutività del ruolo – Natura decadenziale. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15473, Com. San Benedetto Del Tronto c. Giacomozzi Sas ed altro, *m.*, pag. 105

Imposta comunale sugli immobili – Terreni ad uso agricolo – Riduzione della base imponibile. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15551, Com. Oppeano c. Messetti, *m.*, pag. 105

Imposta comunale sugli immobili – Terreni edificabili – Natura agricola. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15566, Girelli Vecchioni ed altro c. Com. Caldiero, *m.*, pag. 105

Imposta comunale sugli immobili – Valori di riferimento delle aree fabbricabili – Determinazione con delibera della giunta municipale. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15555, Petrucci c. Com. Cellammare, *m.*, pag. 105

Imposta comunale sugli immobili – Comproprietario pro indiviso di un immobile – Controversia con l'ente impositore. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15484, Giannotta c. Com. Mileto, *m.*, pag. 105

Tributi erariali diretti

Imposta sul reddito delle persone fisiche – Base imponibile – Reddito dei fabbricati – Edifici di interesse storico e artistico – Imponibile – Determinazione – Art. 11, comma 2, della legge n. 413 del 1991 – Natura speciale della disciplina – Conseguenze. ♦ Cass. civ., sez. trib., 18 giugno 2009, n. 14149, Randone c. Agenzia Entrate Torino ed altro, pag. 59

Tributi erariali indiretti

Imposta di registro – Applicazione dell'imposta – Rapporto tra ente gestore e assegnatari di alloggi di edilizia economica popolare – Sussiste. ♦ Cass. civ., sez. trib., 16 giugno 2010, n. 14513, Min. Economia Finanze ed altro c. Ierp Ist Edil Residenziale Pubblica Prov, *m.*, pag. 106

RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA

Inadempimento del conduttore, pag. 107

LEGISLAZIONE E DOCUMENTAZIONE

Ris. (Ag. entrate) 22 ottobre 2010, n. 112/E. Somministrazione di gas metano usato per usi civili nei confronti di condomini o cooperative di abitanti di edifici abitativi - disposizioni in materia di aliquota IVA - n. 127 bis della tabella A, parte III, allegata al D.p.r. n. 633 del 26 ottobre 1972 - Ulteriori chiarimenti, pag. 111

Ris. (Ag. entrate) 15 ottobre 2010, n. 108/E. Somministrazione di gas metano usato per usi civili nei confronti di condomini o cooperative di abitanti di edifici abitativi - disposizioni in materia di aliquota IVA - n. 127 bis della tabella A, parte III, allegata al D.p.r. n. 633 del 26 ottobre 1972, pag. 111

indice sommario

Nota (Presidenza del Consiglio dei Ministri) 16 settembre 2010, n. 1340/MSN. Segnalazione certificata di inizio attività. Articolo 9 commi 4 bis e seguenti, legge n. 122 del 2010, pag. 113

PRATICA

Indici ISTAT 2010, pag. 117

Indici ISTAT 2009, pag. 117

Indice armonizzato europeo 2010, pag. 118

Indice armonizzato europeo 2009, pag. 118

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. 119

Differimenti e sospensioni delle esecuzioni intervenute dopo la legge dell'equo canone relativamente alle locazioni ad uso abitativo, pag. 120

Testo di riforma del condominio come approvato in prima lettura dalla Commissione giustizia del Senato il 17 novembre 2010, pag. 123

Confedilizia e modifica tabelle millesimali, pag. 132

Tasso di interesse all'1,5% dal 2011, pag. 132

Risposte ai quesiti, pag. 133

VARIE

Sforza Fogliani Corrado: Sconfiggere la patrimoniale, pag. 135

Tabelle millesimali, dal tribunale di Cagliari alle Sezioni unite, pag. 136

ARCHIVIO DELLE LOCAZIONI E DEL CONDOMINIO

**Rivista bimestrale di dottrina,
giurisprudenza e legislazione**

Direttori

**Corrado Sforza Fogliani
Roberto Baglioni**

Direttore responsabile

Massimiliano Galioni

Anno 2011

ALBO CERTIFICATORI ENERGETICI E PROBLEMI VARI CONDOMINIALI

di **Corrado Sforza Fogliani**

SOMMARIO

1. Bocciato dal Tar Puglia l'albo certificatori energetici. 2. Bilancio condominiale, con che criterio redigerlo? 3. Assemblea condominiale, il verbale va fatto così. 4. Immobile di proprietà esclusiva e specifica destinazione condominiale. 5. Cancellazione semplificata delle ipoteche e certezza del diritto. 6. Antenna televisiva centralizzata, quale maggioranza? 7. Enti locali, basta spreco di denaro.

1. Bocciato dal Tar Puglia l'albo certificatori energetici

La Giunta Regionale della Puglia, in materia di certificazione energetica, aveva previsto - in particolare - che l'abilitazione dei tecnici pugliesi al rilascio del certificato di sostenibilità ambientale e dell'attestato di certificazione energetica degli edifici, fosse subordinata alla frequenza di uno specifico corso di formazione professionale riconosciuto dalla Regione (ovvero, in alternativa, al possesso di idoneo titolo di studio postlaurea o all'accREDITAMENTO per il rilascio di certificati di sostenibilità ambientale in altre Regioni italiane) ed al superamento di un apposito esame finale predisposto dalla stessa Regione; che i soggetti certificatori abilitati fossero iscritti in apposito Elenco istituito presso gli albi professionali degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, dei periti agrari e agrotecnici e dei periti industriali; che l'accREDITAMENTO dei soggetti certificatori avesse durata di cinque anni; che per il mantenimento dell'accREDITAMENTO i soggetti certificatori dovessero poi sostenere, alla fine del quinquennio di prima applicazione del sistema di accREDITAMENTO, un esame predisposto sempre dalla Regione volto all'accERTAMENTO del livello di aggiornamento dei soggetti stessi.

Investito della questione di legittimità della normativa in parola - su ricorso degli Ordini ingegneri della regione - il Tar Puglia ha rilevato la violazione, a mezzo dell'anzidetta normativa e da parte della Regione Puglia, delle norme statali sia in materia di professioni che in materia di certificazione energetica, sulla base delle quali - invece - il professionista libero od associato, iscritto al relativo

Ordine, per il semplice fatto di essere iscritto può e deve essere considerato tecnico abilitato ai fini dell'attività di certificazione energetica, e quindi riconosciuto come soggetto certificatore. Specificatamente, il Tar ha dichiarato illegittima anche la previsione dell'elenco (albo) dei certificatori.

Il testo integrale della sentenza è consultabile sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it) in questo stesso numero della Rivista.

2. Bilancio condominiale, con che criterio redigerlo?

L'art. 1130 del codice civile prevede che l'amministratore di condominio, alla fine di ciascun anno, renda il conto della sua gestione, non stabilendo, però, le modalità e i criteri che devono essere rispettati per la compilazione del relativo documento. Chi amministra un condominio quindi - salvo differenti, specifiche previsioni contenute nel regolamento condominiale - non ha l'obbligo di seguire, nella redazione del rendiconto, un criterio specifico per la registrazione delle spese e delle entrate potendo, a tal fine, adottare indifferentemente il principio di "cassa" o quello di "competenza". Applicare il primo principio significa tenere conto soltanto delle entrate e delle uscite effettivamente avvenute nel periodo dell'esercizio contabile (individuato, in ambito condominiale, nei termini previsti dal regolamento o, in mancanza di questo, coincidente con l'anno solare) e non già delle somme che si riferiscono a tale periodo ma che sono, rispettivamente, ancora da corrispondere, o ancora da incassare. Diversamente, applicare il principio di "competenza" vuol dire inserire nel rendiconto tutte le voci di entrata e di uscita che si riferiscono all'esercizio contabile a prescindere, rispettivamente, dall'avvenuto incasso o pagamento. Entrambi i principi sono pienamente applicabili in sede di redazione del bilancio condominiale; tuttavia l'adozione del principio di "cassa", sebbene garantisca una perfetta coincidenza dei movimenti bancari con i movimenti registrati nella contabilità del condominio, permettendo così un facile controllo della gestione, comporta anche, nell'ipotesi di subentro nella proprietà di un'unità immobiliare, che il nuovo proprietario - pur avendo definito con il venditore tutte le pendenze condominiali che risultano in bilancio, onde evitare di essere tenuto a risponderne ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ. - sia, ciò nonostante, chiamato a contribuire a oneri che riguardano periodi precedenti il suo acquisto. Alla luce di quanto sopra, pertanto, la soluzione da preferire - e che la Confedilizia

ha invitato le Associazioni territoriali a consigliare agli amministratori - è quella di adottare, nella redazione del rendiconto, il principio di "competenza" e di predisporre, al contempo, una situazione patrimoniale del condominio in cui si evidenzino, alla data di chiusura dell'esercizio contabile, le giacenze (in cassa, presso la banca o la Posta), i pagamenti da effettuare e le somme da incassare: si consentirà, in tal modo, a tutti i condòmini di avere egualmente un facile controllo della gestione ma si eviterà il rischio di porre a carico di eventuali nuovi proprietari le spese non di loro competenza.

3. Assemblea condominiale, il verbale va fatto così

In tema di assemblea condominiale, la sua seconda convocazione è condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima, sia per completa assenza dei condòmini, sia per insufficiente partecipazione degli stessi in relazione al numero ed al valore delle quote. La verifica di tale condizione va espletata nella seconda convocazione, sulla base delle informazioni orali rese dall'amministratore, il cui controllo può essere svolto dagli stessi condòmini, che o sono stati assenti alla prima convocazione o, essendo stati presenti, sono in grado di contestare tali informazioni.

L'onere di provare che tutti i condòmini siano stati tempestivamente convocati per l'assemblea condominiale grava sul condominio, non potendosi addossare al condòmino che deduca l'invalidità dell'assemblea la prova negativa dell'inosservanza di tale obbligo. La prova gravante sul condominio può anche essere fornita tramite presunzioni e, tuttavia, non si può attribuire al comportamento dei condòmini intervenuti, che nulla al riguardo abbiano eccepito, valore presuntivo della ricezione dell'avviso di convocazione anche da parte dei condòmini non intervenuti.

Il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei "quorum" prescritti dall'art. 1136 c.c., deve contenere l'elenco nominativo dei condòmini intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi di quelli assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali. Tuttavia, dovendo il verbale attestare quanto avviene in assemblea, la mancata indicazione del totale dei partecipanti al condominio non incide sulla validità del verbale se a tale ricognizione e rilevazione non abbia proceduto l'assemblea, giacché tale incompletezza non diminuisce la possibilità di un controllo "aliunde" della regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte.

4. Immobile di proprietà esclusiva e specifica destinazione condominiale

È legittima una delibera, assunta a maggioranza, che vieti ai condòmini di dare una specifica destinazione alle loro proprietà esclusive?

Secondo la giurisprudenza, la risposta è categoricamente negativa. Per la Cassazione, infatti, il divieto, a carico di un condòmino, di dare una determinata destinazione al

proprio immobile, traducendosi in una limitazione delle facoltà inerenti al diritto dominicale, non può derivare da una delibera assembleare adottata a maggioranza (che pertanto è nulla), ma presuppone il consenso unanime dei partecipanti alla comunione, da manifestarsi in forma scritta. E questo indipendentemente dalla natura contrattuale o assembleare del regolamento di condominio su cui tale delibera va ad incidere (in tal senso, cfr. ex multis, sent. n. 3848 del 27 giugno 1985 e sent. n. 12173 del 14 novembre 1991 e, più recentemente, sent. n. 5626 del 18 aprile 2002). Dello stesso avviso è anche autorevole dottrina.

Precisato che divieti come quelli in parola, secondo i giudici, devono risultare da espressioni "incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze" (cfr., ex multis, Cass. sent. n. 16832 del 20 luglio 2009), resta solo da sottolineare in argomento che la destinazione che il condòmino dà alla propria unità immobiliare - ancorché non sindacabile in sede assembleare dalla maggioranza dei condòmini - non deve ovviamente comportare pregiudizievoli invadenze alla proprietà altrui o comune (come, ad esempio, accadrebbe in caso di immissioni eccedenti la normale tollerabilità, a norma dell'art. 844 c.c.). Tale condizione, infatti, è un principio cardine che informa tutti i rapporti condominiali e che vale, pertanto, anche per il caso che ci occupa (cfr., ex multis, la citata pronuncia della Cassazione n. 3848/1985).

5. Cancellazione semplificata delle ipoteche e certezza del diritto

Il d.l. 3 gennaio 2007, n. 7, convertito con modificazioni dalla l. 2 aprile 2007, n. 40, ha introdotto nel nostro ordinamento una semplificazione del procedimento di cancellazione dell'ipoteca per i mutui immobiliari allorché il creditore sia un soggetto esercente attività bancaria o finanziaria oppure un ente di previdenza obbligatoria. In particolare, l'art. 13, comma 8 sexies, del predetto provvedimento ha stabilito che l'ipoteca "si estingue automaticamente alla data di avvenuta estinzione dell'obbligazione garantita" e, in applicazione di tale disposizione, il successivo comma 8 decies ha previsto che il Conservatore dei registri immobiliari, decorso il termine di trenta giorni dalla comunicazione da parte del creditore dell'avvenuta estinzione dell'obbligazione garantita, proceda alla "cancellazione" dell'ipoteca. Sennonché l'Agenzia del territorio, con circolare n. 5 dell'1 giugno 2007, ha riconosciuto alla "cancellazione" di cui trattasi mera funzione di "pubblicità notizia", avendo, questa, come unico effetto quello di portare a conoscenza dei terzi la predetta comunicazione di avvenuta estinzione dell'obbligazione. E nello stesso senso si sono pronunciati anche il Tribunale di Roma, il 4 giugno 2009, e il Tribunale di Bologna, l'1 dicembre 2009.

Tale conclusione ha l'effetto di rendere, all'evidenza, la cancellazione semplificata inidonea ad estinguere de-

finitivamente l'ipoteca, in ciò differenziandola dalla cancellazione ordinaria, vale a dire da quella prevista e disciplinata dall'art. 2886, secondo comma, del codice civile, la quale, configurandosi ai sensi dell'art. 2878, primo comma, n. 1, c.c. come una autonoma causa di estinzione di questa formalità, ulteriore rispetto all'estinzione dell'obbligazione garantita, ha invece efficacia costitutiva. Conseguenza di tutto questo è che, in applicazione dell'art. 2881 c.c., la cancellazione semplificata non impedisce la reviviscenza dell'ipoteca in caso di inefficacia originaria o sopravvenuta del pagamento per qualsiasi causa (revocatoria, errore nei conteggi o altro). Del pari, dalla citata funzione di "pubblicità notizia" deriva anche che, in caso di cancellazione semplificata menzionata nei registri immobiliari in data anteriore all'annotazione della surrogazione, al nuovo creditore ipotecario surrogato non sia possibile - ai sensi dell'art. 2879, secondo comma, c.c. - opporre tale formalità semplificata.

La Confedilizia è intervenuta nelle sedi competenti perché vengano assunti i necessari provvedimenti, anche di natura legislativa, per ovviare all'inconveniente (il D.L.vo 141/2010 non ha infatti - e inspiegabilmente - risolto il problema). Intanto, le Associazioni territoriali sono state invitate ad informare i soci della descritta situazione.

6. Antenna televisiva centralizzata, quale maggioranza?

Quale maggioranza occorre per deliberare, in ambito condominiale, l'installazione di un'antenna televisiva centralizzata?

Per rispondere al quesito, bisogna preliminarmente distinguere tra antenne tradizionali e antenne satellitari (le c.d. paraboliche). Benché, infatti, l'installazione tanto delle prime quanto delle seconde possa senz'altro farsi rientrare nell'ambito delle innovazioni, non può trascurarsi il fatto che per le antenne satellitari il legislatore ha previsto un'apposita disciplina - contenuta nell'art. 2 bis, comma 13, d.l. n. 5 del 23 gennaio 2001 (così come convertito in legge) - in base alla quale le opere finalizzate alla realizzazione di questo particolare tipo di impianti sono "innovazioni necessarie", per la cui approvazione si applica l'art. 1136, terzo comma, c.c..

Da questa diversa regolamentazione discende, pertanto, che per deliberare l'installazione di un'antenna centralizzata tradizionale è necessaria la maggioranza stabilita, in tema di innovazioni, dal combinato disposto degli artt. 1120 e 1136, quinto comma, c.c. e quindi, in seconda convocazione, un quorum (sia costitutivo sia deliberativo) pari alla maggioranza dei partecipanti al condominio e ai due terzi del valore dell'edificio; mentre per approvare l'installazione di un'antenna centralizzata satellitare è sufficiente, in seconda convocazione, un quorum (sia costitutivo sia deliberativo) ben più ridotto, pari ad un terzo dei partecipanti al condominio e ad almeno un terzo del valore dell'edificio.

Occorre comunque osservare, in argomento, che l'installazione delle antenne televisive centralizzate pone

anche il diverso problema della partecipazione alla spesa dei condòmini dissenzienti.

I dubbi non riguardano, però, gli impianti tradizionali, per i quali è pacifica l'applicazione dell'art. 1121 c.c. e, in particolare, del suo primo comma, secondo cui - com'è noto - "qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condòmini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa". Le perplessità nascono piuttosto con riferimento agli impianti satellitari che - come abbiamo detto - il citato art. 2 bis, comma 13, definisce come "innovazioni necessarie", e quindi come innovazioni che certamente non sono qualificabili come "volutuarie".

Secondo alcuni commentatori, infatti, tale definizione va letta nel senso che alla spesa di cui trattasi sono tenuti a partecipare tutti i condòmini, dissenzienti inclusi; secondo altri interpreti, invece, tale definizione non esclude l'applicabilità dell'art. 1121 c.c. allorché l'installazione delle antenne in questione risulti comunque "gravosa" in relazione alla fattispecie concreta.

7. Enti locali, basta spreco di denaro

Pesante requisitoria del Procuratore Generale presso la Corte dei Conti, dott. Mario Ristuccia, contro gli enti locali. I cui sprechi (specie dei grossi Comuni, mentre i piccoli languono) sono sotto gli occhi di tutti. In sede di esame del rendiconto dello Stato (esercizio 2009), il Procuratore Generale ha rilevato che "se è necessario chiedere sacrifici a molte categorie di cittadini, tra le quali purtroppo anche quelle più deboli, appare ancor più necessario affrontare con decisione e concretezza i problemi della cattiva amministrazione e dello spreco di pubblico denaro, come la gran parte del Paese - che conserva grandi capacità realizzative, forte impegno di lavoro, autentico spirito di solidarietà e di sacrificio e soprattutto assoluto e convinto rispetto dei principi della Costituzione e della democrazia e che quindi dispone di risorse vere per uscire dalla crisi - invoca da tempo". Il Procuratore Generale ha poi posto l'accento sulla "pletorica struttura amministrativa delle Regioni e degli enti locali, ripartita in numerosissimi, e spesso inutili, centri, autorità, enti, agenzie, commissioni, comunità, società miste, istituti, scuole ecc., tutti, o quasi, autonomi centri di spesa, che richiedono soprattutto erogazione di stipendi, gettoni ed emolumenti vari per una moltitudine di amministratori, manager pubblici, consiglieri e consulenti". "Un sistema parcellizzato - ha detto ancora il Procuratore Generale - che rimane perennemente in attesa di un vero piano riformatore e che sopravvive grazie anche ai corposi trasferimenti agli enti locali, di cui all'apposito capitolo di spesa presso il Ministero dell'Interno, che oscillano annualmente tra i 15 e i 20 miliardi e che inevitabilmente alimentano anche un insieme di finalità ed interessi particolari, spesso mal controllati o controllabili". Il Procuratore Generale ha

pure detto: "Secondo il Rapporto 2009 dell'Unioncamere (che non comprende i consorzi), alla data del 30 giugno 2009 le società partecipate dagli enti locali risultano essere 3.626, che comportano, secondo le visure estratte dal Registro delle imprese, 39.604 cariche di componenti di consigli di amministrazione e collegi sindacali, riferite ad un numero di 26.331 persone, oltre a 4.000 cariche di dirigenti e tecnici. Dunque, un numero assolutamente rilevante di

presidenti e consiglieri di società e consorzi che attendono alla gestione dei servizi idrici, di raccolta di rifiuti, di produzione e distribuzione di energia e gas, di trasporto, di consulenza e formazione, di gestione di case-vacanze, di informatica e di telecomunicazioni, ecc.. Un elenco di attività utili sovente a procurare unicamente opportunità di comoda collocazione a soggetti collegati con gli ambienti della politica".

PROPRIETÀ IMMOBILIARE ED OPPORTUNITÀ DEL FOTOVOLTAICO (*)

di Pier Paolo Bosso

SOMMARIO

1. L'energia fotovoltaica nell'edilizia. 2. La disciplina delle nuove installazioni fotovoltaiche. 3. Il ruolo del GSE. 4. Il "conto energia". 5. I benefici fiscali: soggetti titolari e trattamento fiscale di incentivi e corrispettivi a fini Iva e II.DD.. 6. Principali questioni condominiali e locative.

1. L'energia fotovoltaica nell'edilizia

Le fonti energetiche rinnovabili hanno avuto, ormai da anni, uno sviluppo notevole. Vengono considerate una risposta efficace ed intelligente all'esigenza di ridurre la dipendenza dal petrolio e dalle altre fonti di energia fossili, ritenute responsabili dell'aumento dell'effetto serra e dei principali fenomeni di inquinamento dell'aria.

Sono fonti rinnovabili l'energia solare, eolica, idrica, geotermica, da moto ondoso e quella derivante dalle biomasse. L'energia solare, in particolare, dà poi luogo alle tecnologie del solare fotovoltaico, termico e termodinamico. I raggi del sole, irraggiando i pannelli solari producono acqua calda per usi sanitari, irraggiando i pannelli fotovoltaici producono energia elettrica ed irraggiando i pannelli a specchio (che li riflettono su un fluido termovettore) producono energia elettrica.

La tecnologia fotovoltaica è quella che sta determinando più interesse per le opportunità che offre ai proprietari di edifici; è anche quella che più affascina in quanto converte direttamente l'irradiazione solare in energia elettrica. Quando i raggi solari colpiscono i pannelli fotovoltaici gli elettroni presenti nei materiali ivi contenuti cominciano a "muoversi" generando energia elettrica in seguito ad assorbimento della radiazione elettromagnetica. I pannelli fotovoltaici sono costituiti da un insieme di celle fotovoltaiche di silicio, che rappresentano il dispositivo di base e che sono, di fatto, un piccolo generatore di corrente (essendo il silicio un materiale semiconduttore).

Il silicio può essere, a seconda della struttura molecolare, monocristallino, policristallino oppure amorfo, con diversa efficienza di conversione. Nelle applicazioni attualmente più diffuse, la cella è costituita da una fetta sottilissima di silicio (circa 3,5 decimi di millimetro) di forma rotonda o quadrata, con area generalmente compresa tra 100 e 150 cm², dotata dei contatti necessari a raccogliere la corrente elettrica prodotta. Grazie all'evoluzione tecnica si stanno affacciando sul mercato soluzioni tecniche di grande interesse per i proprietari di edifici: coppi e tegole fotovoltaiche (compatibili con impianti in centri storici) e lastre a film sottile (ancor più facilmente modulabili sulle

superfici edilizie); in futuro, anziché installare pannelli, si potranno spruzzare speciali vernici sulle superfici che andranno a creare una superficie fotovoltaica.

Per comprendere le potenzialità del fotovoltaico basti riflettere su alcune notizie scientifiche di attualità: uno studio proveniente dagli Stati Uniti (*"Solar and nuclear costs-the historic crossover"*) del Prof. JOHN O. BLACKBURN (PhD, Professor Emeritus of Economics and former Chancellor, Duke University), pubblicato il 26 luglio 2010 sul *"New York Times"* (ripreso in Italia dal Corriere della Sera) e pubblicato sul sito dell'ateneo (www.ncwarn.org/wp-content/uploads/2010/07/NCW-SolarReport_final1.pdf), è giunto alla conclusione che negli Stati Uniti la produzione di energia solare ormai costa meno di quella nucleare. Secondo tale studio, se si confrontano i prezzi attuali del fotovoltaico con quelli delle future centrali atomiche previste nel Nord Carolina, il vantaggio del solare è evidente; il sorpasso sarebbe avvenuto da quando il solare costa meno di 16 centesimi di dollaro a chilowattora (12,3 centesimi di euro/kWh), senza contare che il nucleare necessita di pesanti investimenti pubblici e comporta un trasferimento del rischio finanziario sulle spalle dei consumatori di energia e dei cittadini che pagano le tasse. Negli ultimi otto anni il costo del fotovoltaico è sempre diminuito, mentre quello di un singolo reattore nucleare è passato da 3 miliardi di dollari nel 2002 a dieci nel 2010. In una precedente analisi, Blackburn aveva dimostrato che se solare e eolico lavorano in tandem possono tranquillamente far fronte alle esigenze energetiche di uno Stato come il Nord Carolina senza le interruzioni di erogazione dovute all'instabilità di queste fonti. I costi dell'energia fotovoltaica, alle luce degli attuali investimenti e dei progressi della tecnologia, si ridurranno ulteriormente nei prossimi dieci anni. Mentre, al contrario, secondo MARK COOPER (Senior Fellow for Economic Analysis at the Vermont Law School's Institute for Energy and the Environment) i nuovi problemi e l'aumento dei costi dei progetti hanno già portato alla cancellazione o al ritardo nei tempi di consegna del 90% delle centrali nucleari pianificate negli Stati Uniti ed i costi di produzione di una centrale nucleare sono regolarmente aumentati negli ultimi anni e le stime sono costantemente in crescita (*"The Economics of Nuclear Reactors: Renaissance or Relapse?"*, Institute for Energy and the Environment, Vermont Law School. June 2009, pubblicato sul sito dell'ateneo www.vermontlaw.edu/Documents/Cooper%20Report%20on%20Nuclear%20Economics%20FINAL%5B1%5D.pdf).

Un altro studio dell'IEA (International Energy Agency-Photovoltaic Power Systems Programme), ha stimato per l'Italia un'area di tetti potenzialmente disponibile per l'inserimento di pannelli fotovoltaici pari a 763,53 km quadrati (di cui 410 per gli edifici residenziali e, il restante, in edifici agricoli, industriali e commerciali) e un'area per le facciate pari a 286,32 km quadrati. La produzione potenziale da fotovoltaico, nel caso di idoneità di tutta l'area

presa in considerazione dallo studio IEA, sarebbe così pari a circa 126 TWh/anno, vale a dire che potrebbe coprire il 45% dei consumi elettrici nazionali.

A seconda della componentistica complementare e del tipo di utilizzo, gli impianti fotovoltaici possono essere suddivisi, sostanzialmente, in due categorie: isolati (stand alone) e connessi alla rete (grid connected). Entrambi i tipi di impianti, infine, sono dotati di uno o più inverter, dispositivi in grado di convertire la corrente continua, proveniente dal campo fotovoltaico o dalle batterie, in corrente alternata da inviare al carico.

Nei primi, il generatore è connesso ad un sistema di accumulo, rappresentato da batterie in grado di immagazzinare l'energia prodotta e fornirla successivamente all'utenza nei tempi e nei modi richiesti. Esempi di impianti ad isola sono quelli al servizio di segnalazioni marittime (fari, fanali, boe), lampioni fotovoltaici, segnalazioni stradali, ponti radio, campeggi, roulotte, camper, imbarcazioni a vela, abitazioni isolate, rifugi di montagna, strutture sanitarie e di interesse pubblico, fontane. Nel caso di impianti connessi alla rete elettrica pubblica, invece, gli accumulatori sono generalmente assenti, e l'energia prodotta viene immessa nella rete totalmente o per la porzione che non viene utilizzata direttamente in loco. Nei periodi di insolazione scarsa o nulla, poi, è la rete stessa ad integrare il fabbisogno. Attualmente, la quasi totalità degli impianti realizzati nei Paesi industrializzati risulta connessa alla rete elettrica di distribuzione, diversamente da quanto avveniva fino a 20 anni or sono, quando invece gli impianti per servizio isolato rappresentavano quasi per intero le applicazioni del settore fotovoltaico.

Si parla di impianti fotovoltaici fissi a terra quando sono fisicamente ancorati o appoggiati al suolo; in tal caso, in generale la taglia è elevata (impianti multi-MW). Nel caso invece di piccoli impianti, si ricorre all'installazione su terreno quando la costruzione o l'edificio non è in grado di ospitare l'impianto per mancanza dello spazio necessario, quando l'orientamento delle falde o la loro disposizione non consentono una buona produttività, quando sussistono vincoli urbanistici, paesaggistici o archeologici che impediscono l'installazione sull'edificio, quando si rilevano problemi strutturali che aumentano i costi di installazione.

Si parla di impianti fotovoltaici ad inseguimento (monoassiali o biassiali) quando sono realizzati con lo scopo di incrementare la produzione di energia cercando di mantenere il piano dei moduli fotovoltaici in modo perpendicolare alla radiazione solare diretta, in ogni condizione dell'anno.

Si parla poi di impianti integrati (più o meno architettonicamente) negli edifici; questo rappresenta uno dei settori in cui l'utilizzo dei sistemi fotovoltaici offre prospettive di sviluppo molto promettenti, anche in termini più strettamente economici. L'applicazione degli impianti agli edifici rende disponibile, infatti, un enorme potenzia-

le, consentendo l'utilizzo di territorio già occupato dalle costruzioni, il risparmio sulle strutture di supporto, la sostituzione (a parità di prestazioni) di materiali edilizi tradizionali come elementi di copertura o di facciata, la possibilità di utilizzare in loco l'energia prodotta. Tutto questo si traduce in una sensibile riduzione dei costi, cui va aggiunto anche l'impatto ambientale evitato tramite l'inserimento in un contesto già sfruttato per altri fini.

Al giorno d'oggi la diffusione di sistemi ad energia solare destinati all'edilizia gode di un favore sempre maggiore, grazie soprattutto a leggi e proposte di sovvenzionamento, tese a valorizzare ed incrementare il ricorso alle fonti rinnovabili. Seguendo questa tendenza, componenti destinati specificamente al settore edilizio permettono una vasta libertà di applicazione, coprendo una gamma molto ampia di soluzioni: elementi di copertura, pensiline, finestre semitrasparenti, brise-soleil, pannelli di facciata, elementi di copertura, cupolini, che si adattano in modo versatile tanto a nuove realizzazioni quanto ad operazioni di retrofit.

Analizzando le metodologie relative all'integrazione architettonica dei sistemi fotovoltaici, bisogna considerare come, a prodotti di impiego relativamente facile ed a tecniche d'installazione piuttosto semplificate, debba necessariamente corrispondere un'accurata procedura progettuale. I dispositivi di captazione devono, infatti, venire posizionati in maniera tale da poter intercettare la massima porzione di radiazione solare nell'arco dell'anno, devono adattarsi al fabbisogno dell'utenza di destinazione, devono essere in grado di lavorare nelle condizioni più favorevoli (non devono surriscaldarsi né venire ombreggiati, ad esempio), ma devono anche essere in grado di operare efficacemente in qualità di componenti di involucro. Per questi motivi le realizzazioni più importanti vengono, in genere, affidate a team di progetto multidisciplinari, in cui competenze impiantistiche, fisico-tecniche, tecnologiche ed architettoniche convergono in un'unica visione sinergica.

1.1. *Evoluzione normativa e risparmio energetico*

Il grande pubblico ha iniziato a sentir parlare di energie rinnovabili con la legge 9 gennaio 1991, n. 10, che dettò le regole per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.

All'art. 1, prevedeva che ai fini della legge fosse considerata fonte rinnovabile di energia o assimilata (tra le altre) il sole e iniziava a diffondere concetti quali: promozione del risparmio energetico, uso appropriato delle fonti di energia, anche convenzionali, miglioramento dei processi tecnologici che utilizzano o trasformano energia, sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, sostituzione delle materie prime energetiche di importazione.

All'art. 8 prevedeva contributi in conto capitale nella misura minima del 20 per cento e nella misura massima del 40 per cento della spesa di investimento ammissibile documentata per tutta una serie di interventi (tra cui la

trasformazione di impianti centralizzati di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas) ed, al comma e), prevedeva che nel caso di installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, il contributo potesse essere elevato fino all'80 per cento della spesa. Prevedeva che, nel caso di effettuazione da parte del locatore di immobili urbani di interventi compresi tra quelli incentivati, si applicasse l'articolo 23 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (aumento del canone per lavori straordinari).

All'art. 26 si prevedeva che gli interventi di utilizzo delle fonti rinnovabili di energia (di cui all'articolo 1) in edifici ed impianti industriali non fossero soggetti ad autorizzazione specifica e fossero assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli articoli 31 e 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Si prevedeva anche che, per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle dette fonti di energia di cui all'articolo 1, ivi compresi quelli di cui all'articolo 8, fossero valide le relative decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali. In seguito al sempre maggiore favore verso queste soluzioni, questa previsione venne prima sostituita dal comma 1 bis dell'art. 16, D.L.vo 19 agosto 2005, n. 192, aggiunto dall'art. 7, D.L.vo 29 dicembre 2006, n. 311 (che introdusse la maggioranza semplice delle quote millesimali qualora gli interventi fossero individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato), e poi ulteriormente modificata dal comma 22 dell'art. 27, L. 23 luglio 2009, n. 99 nel senso che le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea.

In seguito si è continuato con incentivazioni in conto esercizio (art. 85, comma 1, lett. h, D.P.R. 917/86), in conto capitale (art. 88, comma 3, lett. b, D.P.R. 917/86), in conto impianti (art. 88, co. 3, lett. b, D.P.R. 917/86). La vera svolta di metodo si è poi avuta con il Conto Energia del 2007, passando al sistema tedesco, senza tetti di potenza e/o graduatorie e garantendo l'automatismo dell'accesso alle tariffe agevolate e incentivate. Si è capito che non bastava agire erogando contributi, favorendo gli interventi dal punto di vista edilizio e, in ambito condominiale, abbassando le maggioranze per consentire interventi su parti comuni, ma occorreva riconoscere incentivi in bolletta.

Anche solo volendo considerare i principali, sono molti i provvedimenti legislativi e regolatori attinenti alla disciplina ed all'incentivazione degli impianti fotovoltaici. (1)

2. La disciplina delle nuove installazioni fotovoltaiche

L'installazione dei pannelli fotovoltaici è sempre stata ed è (e, probabilmente, sempre più sarà) agevolata ed incentivata. La normativa generale di riferimento è costituita dal D.L.vo 29 dicembre 2003, n. 387 (pubblicato in G.U. 31 gennaio 2004, n. 25, S.O.), in tema di attuazione della direttiva 2001/77/CE, relativa alla promozione del-

l'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità, che prevede all'art. 12 (Razionalizzazione e semplificazione delle procedure autorizzative) che le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, autorizzate ai sensi del comma 3, sono di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti. Prevede che la costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione, come definiti dalla normativa vigente, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, sono soggetti ad una autorizzazione unica, rilasciata dalla regione o dalle province delegate dalla regione, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico, che costituisce, ove occorra, variante allo strumento urbanistico. A tal fine la Conferenza dei servizi è convocata dalla regione entro trenta giorni dal ricevimento della domanda di autorizzazione. L'autorizzazione di cui al comma 3 è rilasciata a seguito di un procedimento unico, al quale partecipano tutte le Amministrazioni interessate, svolto nel rispetto dei principi di semplificazione e con le modalità stabilite dalla legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni e integrazioni. Il rilascio dell'autorizzazione costituisce titolo a costruire ed esercire l'impianto in conformità al progetto approvato e deve contenere l'obbligo alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi a carico del soggetto esercente a seguito della dismissione dell'impianto o, per gli impianti idroelettrici, l'obbligo alla esecuzione di misure di reinserimento e recupero ambientale. Il termine massimo per la conclusione del procedimento non può comunque essere superiore a centottanta giorni (comma così modificato prima dal comma 158 dell'art. 2, L. 24 dicembre 2007, n. 244 e poi dal comma 44 dell'art. 27, L. 23 luglio 2009, n. 99). Per la realizzazione di impianti alimentati a biomassa e per impianti fotovoltaici, ferme restando la pubblica utilità e le procedure conseguenti per le opere connesse, il proponente deve dimostrare nel corso del procedimento, e comunque prima dell'autorizzazione, la disponibilità del suolo su cui realizzare l'impianto (comma aggiunto dal comma 42 dell'art. 27, L. 23 luglio 2009, n. 99).

Con l'entrata in vigore del D.M. 6 agosto 2010, pubblicato nella G.U. 24 agosto 2010, n. 197, si deve evidentemente far riferimento a questa nuova normativa.

Ai sensi dell'art. 21 (Disposizioni sul regime di autorizzazione), che richiama l'articolo 12, comma 5, terzo periodo, del decreto legislativo n. 387 del 2003, la costruzione e l'esercizio di impianti e delle opere connesse, i cui moduli fotovoltaici sono collocati su edifici, è soggetta a dichiarazione di inizio attività, a condizione che la superficie complessiva dei moduli fotovoltaici dell'impianto non sia

superiore a quella del tetto dell'edificio sul quale i moduli sono collocati, e che il proponente abbia titolo sulle aree o sui beni interessati dalle opere e dalle infrastrutture connesse. L'art. 11, comma 3, del decreto legislativo n. 115 del 2008 prevede però che per impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tale caso, fatti salvi i casi di cui all'articolo 3, comma 3, lettera a), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (per gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina dei beni culturali e del paesaggio) è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune (comma così modificato dall'art. 5, comma 1, lett. b) e c), D.L.vo 29 marzo 2010, n. 56). La normativa è ora in un ulteriore regime di incertezza in quanto non è ancora certa l'applicabilità della cosiddetta "S.c.i.a." all'edilizia.

L'art. 6, comma 2, lett. d), del D.P.R. n. 380 del 2001 (articolo così sostituito dal comma 1 dell'art. 5, D.L. 25 marzo 2010, n. 40, come sostituito dalla relativa legge di conversione) prevede che, nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi: pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.

L'art. 26, comma 1, legge 10/91 prevede che gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'articolo 1 in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli articoli 31 e 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

3. Il ruolo del GSE

Il nuovo d.m. 6 agosto 2010, all'art. 2, par. s), definisce «soggetto attuatore» il GSE S.p.a. (Gestore dei Servizi Energetici), già «GRTN S.p.a.» (Gestore della Rete di Trasmissione Nazionale S.p.a.) di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 11 maggio 2004. L'atto costitutivo della società GRTN S.p.a. risale al 27 aprile 1999; le azioni sono state assegnate dall'Enel S.p.a. a titolo gratuito al Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica ai sensi dell'art. 3, comma 4, del decreto legislativo n. 79 del 1999.

Il Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A. è quindi una holding pubblica che, in Italia, sostiene lo sviluppo delle fonti rinnovabili con l'erogazione di incentivi per la produzione elettrica e promuove lo sviluppo sostenibile con campagne di sensibilizzazione sull'uso efficiente dell'energia. Azionista unico del GSE è il Ministero dell'Eco-

nomia e delle Finanze che esercita i diritti dell'azionista d'intesa con il Ministero dello Sviluppo Economico. Il GSE è capogruppo delle società controllate AU (Acquirente Unico) e GME (Gestore dei Mercati Energetici).

Recentemente il GSE ha acquisito il 49% del capitale sociale di ERSE (ex CESI Ricerca Spa.), operante nella ricerca nel settore elettrico.

Tra i compiti affidati dalla normativa, il GSE:

- qualifica gli impianti alimentati da fonti rinnovabili e definisce modalità per lo svolgimento dei controlli, che prevedano anche ispezioni sugli impianti, al fine di verificare la veridicità di quanto dichiarato dai soggetti responsabili;

- emette i certificati verdi a favore degli impianti qualificati e verifica gli obblighi di produttori e importatori;

- rilascia la Garanzia d'Origine dell'energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili o da cogenerazione ad alto rendimento;

- gestisce, in qualità di Soggetto Attuatore, il sistema di incentivazione della produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici e termodinamici a concentrazione;

- ritira dai produttori l'energia prodotta da impianti da fonti rinnovabili e assimilate;

- ritira l'energia ceduta da nuovi impianti a fonti rinnovabili di potenza inferiore a 1 MW, riconoscendo una tariffa omnicomprensiva incentivante;

- ritira l'energia prodotta da impianti di potenza sotto i 10 MW a fonti fossili ed a fonti rinnovabili (se non programmabili di qualunque potenza) dai produttori che richiedono il servizio di ritiro dedicato;

- gestisce il servizio di scambio sul posto previsto per gli impianti a fonti rinnovabili e di cogenerazione ad alto rendimento di potenza fino a 200 kW;

- opera sul mercato organizzato per la vendita dell'energia ritirata dai produttori o acquisita con il meccanismo dello scambio sul posto;

- svolge attività di informazione attraverso vari strumenti: guide dedicate, contact center, seminari, e, coordinandosi con l'ENEA, effettua un monitoraggio tecnologico al fine di individuare le prestazioni delle tecnologie impiegate negli impianti fotovoltaici già realizzati ovvero realizzati nell'ambito delle disponibilità del nuovo d.m. 6.8.2010;

- fornisce supporto alla Pubblica Amministrazione per i servizi specialistici in campo energetico e opera in supporto all'Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas per l'espletamento di attività tecniche per l'accertamento e la verifica dei costi posti a carico dei clienti.

Limpegno sempre più incisivo del GSE per la promozione delle fonti rinnovabili nel contesto nazionale, inoltre, ha determinato il suo riconoscimento nell'attuazione delle scelte di politica energetica italiane anche a livello internazionale, sia attraverso la partecipazione a seminari e workshop che con l'adesione a organizzazioni internazionali. Il GSE, ad oggi, ha un ruolo attivo in seno alla IEA

(International Energy Agency), all'OME (Observatoire Méditerranéen de l'Énergie) e all'AIB (Association of Issuing Bodies). Nell'ambito di quest'ultima il GSE emette i certificati RECS (Renewable Energy Certificate System) validi a livello europeo.

Sul sito internet del GSE (www.gse.it) è possibile monitorare la situazione aggiornata della potenza cumulata degli impianti entrati in esercizio nell'ambito dei precedenti d.m. 28 luglio 2005 e 6 febbraio 2006 e dell'attuale d.m. 19 febbraio 2007 (e sarà possibile monitorare anche gli impianti attivati ai sensi del nuovo d.m. 6 agosto 2010).

4. Il "conto energia"

Il Conto Energia (d.m. 19 febbraio 2007, pubblicato sulla G.U. del 23 febbraio 2007), è subentrato ai precedenti d.m. del 28 luglio 2005 e del 6 febbraio 2006 in materia di incentivazione dell'energia fotovoltaica. Il decreto è diventato operativo solo dopo la pubblicazione della delibera dell'Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas (AEEG) 90/07, avvenuta il 13 aprile 2007, che ha definito le condizioni e le modalità per l'erogazione delle tariffe incentivanti.

Le principali caratteristiche del meccanismo d'incentivazione sono sintetizzate nei seguenti punti:

- il soggetto che richiede l'erogazione delle tariffe incentivanti ed è responsabile dell'esercizio dell'impianto fotovoltaico prende il nome di "soggetto responsabile" dell'impianto fotovoltaico;

- possono beneficiare delle tariffe, in qualità di soggetto responsabile dell'impianto fotovoltaico, le persone fisiche, le persone giuridiche, i soggetti pubblici e i condòmini di unità abitative e/o di edifici (nel nuovo d.m. 6 agosto 2010 i condòmini di unità immobiliari ovvero di edifici);

- la potenza nominale degli impianti deve essere non inferiore a 1 kW;

- la richiesta di incentivo deve essere inviata al GSE solo dopo l'entrata in esercizio degli impianti fotovoltaici;

- il limite massimo cumulato della potenza incentivabile fissato dal d.m. 19 febbraio 2007 era pari a 1200 MW; al raggiungimento di tale limite, quale ulteriore garanzia per gli operatori, è previsto un "periodo di moratoria" di 14 mesi (24 mesi per i soli impianti i cui soggetti responsabili sono soggetti pubblici). Gli impianti che entreranno in esercizio in tale periodo di moratoria potranno comunque beneficiare delle tariffe incentivanti (nel nuovo d.m. 6 agosto 2010 l'obiettivo è fissato in 8.000 MW entro il 2020);

- le tariffe sono articolate per taglia e tipologia installativa, con l'intento di favorire le applicazioni di piccola taglia architettonicamente integrate in strutture o edifici;

- è stato introdotto un premio per impianti fotovoltaici abbinati all'uso efficiente dell'energia negli edifici (mantenuto dal nuovo d.m.).

4.1. Gli incentivi

L'articolo 7 del decreto legislativo n. 387 del 2003, al comma 1 stabilisce che entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del decreto, il Ministro delle attività produttive, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio, d'intesa con la Conferenza unificata, adotta uno o più decreti con i quali sono definiti i criteri per l'incentivazione della produzione di energia elettrica dalla fonte solare.

Il successivo comma 2 del citato articolo, nell'individuare i criteri per l'erogazione degli incentivi, alla lettera d) precisa che essi consistono in una "specifica tariffa incentivante, di importo decrescente e di durata tali da garantire una equa remunerazione dei costi di investimento e di esercizio". I criteri di erogazione della tariffa incentivante, differenziata a seconda della potenza dell'impianto fotovoltaico, sono stati definiti, in primis dai decreti ministeriali 28 luglio 2005 e 6 febbraio 2006 e, da ultimo, dal decreto ministeriale del 19 febbraio 2007.

Il meccanismo introdotto dai citati decreti per la corresponsione di tale tariffa prevede che l'incentivo venga erogato - per un periodo di venti anni - in ragione dell'energia fotovoltaica prodotta annualmente dall'impianto medesimo, mentre la tariffa in parola non viene corrisposta quando l'impianto non produce energia.

Ne deriva che la ratio di tale incentivo, denominato anche "Conto Energia", non è tanto quella di favorire la realizzazione dell'investimento, bensì quella di sostenere la produzione di energia mediante lo sfruttamento dell'impianto fotovoltaico. L'investimento iniziale, pertanto, non viene ridotto per effetto della corresponsione dei predetti incentivi, ma può solo essere recuperato nel tempo attraverso la produzione di energia che, come detto, viene "premiata" mediante la corresponsione di una somma pari alla tariffa incentivante, che varia in base alla potenza dell'impianto, moltiplicata per l'energia prodotta nell'anno.

L'art. 8 del d.m. 6 agosto 2010 prevede che le tariffe incentivanti (per ogni kWh prodotto) si applichino agli impianti solari fotovoltaici che entrano in esercizio a seguito di interventi di nuova costruzione, rifacimento totale o potenziamento, in data successiva al 31 dicembre 2010. L'energia elettrica prodotta dagli impianti fotovoltaici che entrano in esercizio entro il 31 dicembre 2011, ha diritto alla tariffa incentivante di cui alla tabella A.

Tabella A

TARIFFA CORRISPONDENTE Intervallo di potenza	Impianti entrati in esercizio in data successiva al 31 dicembre 2010 ed entro il 30 aprile 2011		Impianti entrati in esercizio in data successiva al 30 aprile 2011 ed entro il 31 agosto 2011		Impianti entrati in esercizio in data successiva al 31 agosto 2011 ed entro il 31 dicembre 2011	
	Impianti fotovoltaici realizzati sugli edifici	altri impianti fotovoltaici	Impianti fotovoltaici realizzati sugli edifici	altri impianti fotovoltaici	Impianti fotovoltaici realizzati sugli edifici	altri impianti fotovoltaici
[kW]	[Euro/kWh]	[Euro/kWh]	[Euro/kWh]	[Euro/kWh]	[Euro/kWh]	[Euro/kWh]
1 ≤ P ≤ 3	0,402	0,362	0,391	0,347	0,380	0,333
3 < P & LE; 20	0,377	0,339	0,360	0,322	0,342	0,304
20 < P & LE; 200	0,358	0,321	0,341	0,309	0,323	0,285
200 < P & LE; 1.000	0,355	0,314	0,335	0,303	0,314	0,266
1.000 < P & LE; 5.000	0,351	0,313	0,327	0,289	0,302	0,264
P > 5.000	0,333	0,297	0,311	0,275	0,287	0,251

L'energia elettrica prodotta dagli impianti fotovoltaici che entrano in esercizio nel 2012 e 2013 ha diritto alla tariffa di cui alla Tabella A, colonna C), decurtata del 6% all'anno, con arrotondamento commerciale alla terza cifra decimale.

Con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, d'intesa con la Conferenza unificata, da emanare entro il 31 dicembre 2012, saranno aggiornate le tariffe per gli impianti che entreranno in esercizio in data successiva al 31 dicembre 2013. L'aggiornamento sarà effettuato tenendo conto dell'andamento dei prezzi dei prodotti energetici e dei componenti per gli impianti fotovoltaici, nonché dei risultati delle attività di monitoraggio sull'andamento dei costi di installazione degli impianti e della diffusione degli stessi. In assenza del predetto decreto, si applicherà la decurtazione di cui al comma 2 per ciascuno degli anni successivi al 2013.

La tariffa così individuata è riconosciuta per un periodo di venti anni a decorrere dalla data di entrata in esercizio dell'impianto ed è costante in moneta corrente per tutto il periodo di incentivazione. Gli impianti entrati in esercizio a seguito di potenziamento possono accedere alle tariffe incentivanti limitatamente alla produzione aggiuntiva.

Le tariffe di cui alla tabella A possono essere incrementate con le modalità e alle condizioni previste dagli articoli 9 e 10, con incrementi da intendersi non cumulabili tra loro.

L'art. 9 prevede un riconoscimento per impianti fotovoltaici abbinati ad un uso efficiente dell'energia, operanti in regime di scambio sul posto e realizzati sugli edifici. Per accedere a tale premio il soggetto responsabile:

a) si dota di un attestato di certificazione energetica relativo all'edificio o unità immobiliare su cui è ubicato l'impianto, comprendente anche l'indicazione di possibili interventi migliorativi delle prestazioni energetiche dell'edificio o dell'unità immobiliare;

b) successivamente alla data di entrata in esercizio dell'impianto fotovoltaico, effettua interventi sull'involucro edilizio tra quelli individuati nella medesima certifica-

zione energetica che conseguano una riduzione di almeno il 10% di entrambi gli indici di prestazione energetica estiva e invernale dell'involucro edilizio relativi all'edificio o all'unità immobiliare rispetto ai medesimi indici come individuati nella certificazione energetica;

c) si dota di una nuova certificazione energetica dell'edificio o unità immobiliare al fine di dimostrare l'avvenuta esecuzione degli interventi e l'ottenimento della riduzione del fabbisogno di energia come individuato nella certificazione energetica di cui al punto a).

A seguito dell'esecuzione degli interventi, il soggetto responsabile presenta istanza per il riconoscimento del premio al soggetto attuatore corredata delle certificazioni energetiche dell'edificio o unità immobiliare. Il premio è riconosciuto a decorrere dall'anno solare successivo alla data di ricevimento dell'istanza e consiste in una maggiorazione percentuale della tariffa riconosciuta, in misura pari alla metà della percentuale di riduzione del fabbisogno di energia conseguita con arrotondamento commerciale alla terza cifra decimale. Il premio è riconosciuto per il periodo residuo di diritto alla tariffa incentivante. La maggiorazione predetta non può in ogni caso eccedere il 30% della tariffa incentivante riconosciuta alla data di entrata in esercizio dell'impianto fotovoltaico.

L'esecuzione di nuovi interventi sull'involucro edilizio che conseguano una ulteriore riduzione di almeno il 10% di entrambi gli indici di prestazione energetica estiva e invernale dell'edificio o unità immobiliare, certificata con le modalità di cui al comma 2, è presupposto per il riconoscimento di un ulteriore premio, determinato in riferimento alla somma delle riduzioni ottenute ai sensi del comma 4, fermo restando il limite massimo del 30%.

Per gli impianti fotovoltaici operanti in regime di scambio sul posto, realizzati su edifici di nuova costruzione, ovvero per cui sia stato ottenuto il pertinente titolo edilizio in data successiva alla data di entrata in vigore del presente decreto, il premio di cui al presente articolo

consiste in una maggiorazione del 30% della tariffa riconosciuta qualora sia conseguita una prestazione energetica per il raffrescamento estivo dell'involucro di almeno il 50% inferiore ai valori minimi di cui all'articolo 4, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 nonché una prestazione energetica per la climatizzazione invernale di almeno il 50% inferiore ai valori minimi di cui all'articolo 4, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59. Il conseguimento di detti valori è attestato da certificazione energetica.

Per gli edifici parzialmente climatizzati, la produzione dell'impianto fotovoltaico che può accedere al premio di cui al presente articolo è quella riferibile all'impianto o porzione di impianto che sottende l'equivalente della superficie utile climatizzata.

La tariffa base è incrementata, per specifiche tipologie e applicazioni di impianti fotovoltaici, con arrotondamento commerciale alla terza cifra decimale; per quanto riguarda edifici civili, del 10% per gli impianti installati in sostituzione di coperture in eternit o comunque contenenti amianto.

Gli impianti i cui moduli costituiscono elementi costruttivi di pergole, serre, barriere acustiche, tettoie e pensiline (così come definiti all'articolo 20, commi 2, 3, 4 e 5), hanno diritto a una tariffa pari alla media aritmetica fra la tariffa spettante per «impianti fotovoltaici realizzati su edifici» e la tariffa spettante per «altri impianti fotovoltaici», così come individuate dall'articolo 8, commi 2 e 3.

Per quanto stabilito dal d.m. del 19 febbraio 2007 le tariffe maggiori sono riconosciute ai piccoli impianti domestici fino a 3 kW che risultano integrati architettonicamente, mentre le tariffe più basse sono invece riconosciute ai grandi impianti non integrati architettonicamente. Gli impianti fotovoltaici entrati in esercizio a partire dal 1° gennaio 2010 avevano (ed hanno ancora per un pò) diritto a una tariffa incentivante articolata secondo i valori indicati nella tabella B in cui sono indicate le tariffe incentivanti in vigore per impianti entrati in esercizio nel periodo 1 gennaio 2010 - 31 dicembre 2010.

Tabella B

Tariffe incentivanti, espresse in €/kWh, suddivise per dimensione dell'impianto e per tipologia d'integrazione

Potenza nominale dell'impianto (kW)	TIPOLOGIA IMPIANTO		
	1 Non integrato	2 Parzialmente integrato	3 Integrato
A) $1 \leq P \leq 3$	0,384	0,422	0,470
B) $3 < P \leq 20$	0,365	0,403	0,442
C) $P > 20$	0,346	0,384	0,422

4.2. Lo scambio sul posto

Attraverso la Delibera n. 28/06 l'Autorità per l'energia elettrica definì le Condizioni tecnico-economiche del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili di potenza nominale non superiore a 20 kW, ai sensi dell'articolo 6 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387. Ovvero definì le regole attraverso cui viene regolamentato un contratto di scambio energetico tra il gestore della rete ed il produttore di energia rinnovabile.

In sostanza la delibera definisce che l'energia prodotta attraverso fonte rinnovabile e ceduta al gestore della rete verrà scontata sui consumi del produttore medesimo. Facendo un esempio, una famiglia che attraverso il suo impianto fotovoltaico cede alla rete 3KWh non pagherà al gestore 3kWh assorbiti dalla rete.

La disciplina dello scambio sul posto continua ad applicarsi dopo il termine del periodo di diritto alla tariffa incentivante. I benefici dello scambio sul posto sono aggiuntivi rispetto alle tariffe del conto energia. Ciò significa che oltre alle tariffe incentivanti il produttore ha diritto ad uno sconto sulla propria bolletta pari al valore di energia prodotta per la tariffa applicata dal gestore.

Inoltre, anche dopo i venti anni in cui il produttore cederà l'energia prodotta alle tariffe incentivanti definite nel decreto del conto energia il produttore di energia rinnovabile potrà usufruire dello scambio sul posto.

5. I benefici fiscali: soggetti titolari e trattamento fiscale di incentivi e corrispettivi a fini Iva e II.DD..

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 46/E, del 19 luglio 2007, richiamandosi all'art. 3 del decreto ministeriale 19 febbraio 2007, ha chiarito che beneficiano dell'incentivo alla produzione di energia elettrica ottenuta dagli impianti fotovoltaici, le persone fisiche e giuridiche, compresi i soggetti pubblici e i condòmini di edifici responsabili dell'impianto. Anche la nuova normativa del d.m. 6 agosto 2010 prevede (agli artt. da 7 a 12) che possono beneficiare delle tariffe incentivanti, del premio aggiuntivo per uso efficiente dell'energia, del premio per specifiche tipologie e applicazioni di impianti fotovoltaici, del premio per impianti fotovoltaici integrati con caratteristiche innovative (da individuarsi da parte del GSE entro il 1° gennaio 2011): a) le persone fisiche; b) le persone giuridiche; c) i soggetti pubblici; d) i condòmini di unità immobiliari ovvero di edifici.

Soltanto per gli impianti a concentrazione (nuova tipologia di impianto ammessa agli incentivi) possono beneficiare delle tariffe incentivanti esclusivamente: a) le persone giuridiche; b) i soggetti pubblici.

Il d.m. 6 agosto 2010 fa salvi (agli artt. 12 e 14) gli obblighi previsti dalla normativa fiscale in materia di produzione di energia elettrica.

A noi interessa il trattamento fiscale nel caso di persona fisica o ente non commerciale (compreso il condominio) che, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, utiliz-

za un impianto fotovoltaico a soli fini privati. L'utilizzo dell'impianto a soli fini privati si verifica ogniqualevolta il soggetto, persona fisica o ente non commerciale, produce energia elettrica esclusivamente per usi "domestici", di illuminazione, alimentazione di elettrodomestici, ecc..

Il vantaggio che il soggetto consegue in tale circostanza è duplice: da un lato il costo per l'approvvigionamento dell'energia è ridotto o addirittura azzerato (se l'energia prodotta risulta sufficiente al proprio fabbisogno), dall'altro, usufruisce del contributo (tariffa incentivante) in ragione dell'energia prodotta.

Dal punto di vista tributario, in tale fattispecie la tariffa incentivante percepita dal responsabile dell'impianto non assume alcuna rilevanza, sia ai fini IVA, in assenza dei presupposti soggettivi ed oggettivi del tributo, sia ai fini delle imposte dirette, configurando un contributo a fondo perduto non riconducibile ad alcuna delle categorie reddituali di cui all'articolo 6, comma 1, del TUIR. In particolare, la tariffa non è riconducibile neppure alla categoria dei redditi diversi, in quanto non rientra in alcuna delle ipotesi contemplate dall'articolo 67 del TUIR. Nella fattispecie, infatti, l'assenza di una specifica obbligazione a carico del soggetto che riceve il contributo esclude anche che lo stesso possa configurare un reddito derivante "dalla assunzione di obblighi di fare, non fare, o permettere" di cui al comma 1, lettera l), del richiamato articolo 67 del TUIR.

Quanto sopra affermato si può ritenere valido anche in relazione ad un impianto fotovoltaico realizzato da un condominio che produce energia elettrica destinata esclusivamente a soddisfare i consumi condominiali.

Nel caso di persona fisica o ente non commerciale che, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, realizzi un impianto fino a 20 kW di potenza e si trovi nella condizione in cui l'energia prodotta risulti esuberante rispetto al proprio fabbisogno, come detto, può alternativamente:

- usufruire del servizio di "scambio sul posto";
- vendere l'energia in esubero.

Nell'ipotesi di "scambio sul posto", l'energia non utilizzata ed immessa in rete genera a favore del soggetto responsabile solo un credito in termini di energia nei confronti del gestore della rete, prelevabile nei tre anni successivi a quello di maturazione. In generale tale opzione è esercitata proprio da quei soggetti che realizzano impianti di dimensioni minime, in grado di pareggiare tendenzialmente il reale fabbisogno di energia e che, di conseguenza, non immettono grandi quantità di energia in rete.

Dal punto di vista tributario si avrà la medesima situazione appena descritta: la tariffa incentivante percepita dal responsabile dell'impianto non assume alcuna rilevanza, sia ai fini delle imposte dirette che ai fini IVA.

Nell'ipotesi di vendita dell'energia prodotta in misura esuberante alla rete, al fine di individuare il corretto trattamento tributario delle somme percepite dal responsabile dell'impianto a titolo di tariffa incentivante e di corri-

spettivi per la vendita di energia, occorre fare riferimento alla destinazione dell'impianto medesimo, come di seguito specificato.

Impianti posti al servizio dell'abitazione o della sede dell'ente non commerciale: qualora l'impianto, per la sua collocazione (ad esempio, sul tetto dell'abitazione o su un'area di pertinenza), risulti installato essenzialmente per fare fronte ai bisogni energetici dell'abitazione o sede dell'utente (ovvero per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, ecc. e, a tal fine, l'impianto risulti posto direttamente al servizio dell'abitazione o della sede medesima) si ritiene che lo stesso possa considerarsi utilizzato in un contesto sostanzialmente privatistico e, quindi, che la vendita dell'energia prodotta in esubero da parte del responsabile dell'impianto non concretizzi lo svolgimento di una attività commerciale abituale.

Dal punto di vista tributario si determina la seguente situazione:

a) Tariffa Incentivante:

a.1) IVA: i contributi spettanti a titolo di tariffa incentivante, sono esclusi dal campo di applicazione IVA per mancanza del presupposto soggettivo ed oggettivo del tributo;

a.2) II.DD.: i contributi spettanti a titolo di tariffa incentivante, sono irrilevanti fiscalmente.

b) Proventi derivanti dall'attività di vendita dell'energia:

b.1) II.DD.: i proventi derivanti dalla vendita dell'energia risultata esuberante rispetto al fabbisogno dell'utente rilevano fiscalmente come redditi diversi, in particolare, come redditi derivanti da attività commerciali non esercitate abitualmente, ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera i) del TUIR;

b.2) IVA: non configurandosi lo svolgimento in via abituale di un'attività commerciale, i proventi derivanti dalla vendita dell'energia prodotta in esubero non devono essere assoggettati ad IVA.

L'Agenzia delle Entrate, con la recentissima risoluzione 88/E del 25 agosto 2010, in tema di "Tariffa Fissa Omnicomprensiva" riconosciuta per l'energia elettrica incentivata prodotta e immessa in rete da impianti eolici di potenza nominale non inferiore a 1 kW e non superiore a 200 kW e da impianti alimentati dalle altre fonti rinnovabili, con esclusione della fonte solare, di potenza nominale non inferiore a 1 kW e non superiore a 1 mW, entrati in esercizio in data successiva al 31 dicembre 2007, seppur con le diversità del caso, è tornata a confermare i principi appena visti e manifestati con la risoluzione 46/E.

5.1. *Il condominio come ente di gestione*

L'orientamento tradizionale configura il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condòmini (da ultimo: Cass. civ., Sez. II, Sent. 26 marzo 2010, n. 7300). Secondo il d.m. 19 febbraio 2007 e secondo il d.m. 6 agosto 2010 il condo-

minio è previsto tra i soggetti ammessi agli incentivi per energia prodotta da impianti fotovoltaici.

Qualora il condominio intenda (come è auspicabile, per ragioni economiche ed etiche) realizzare un impianto fotovoltaico su parti comuni (in genere il tetto) si pongono una serie di problemi procedurali, lungo tutto l'iter per arrivare alla messa in funzione dell'impianto ed all'incasso degli incentivi. Innanzitutto occorre un incarico all'amministratore (o a un condomino dove l'amministratore non è obbligatorio) affinché chieda a imprese un progetto di fattibilità con preventivi e un preventivo ad un tecnico perché assista nell'espletamento delle pratiche edilizie ed urbanistiche relative.

Occorre poi la decisione di inoltrare il progetto scelto al gestore di rete locale richiedendo la connessione in rete e pagando il corrispettivo per il preventivo. Quando il gestore di rete comunicherà il punto di allaccio, il preventivo ed i costi e tempi di realizzazione, si dovrà, contemporaneamente, accettare il preventivo del gestore di rete (stipulando il contratto e versando l'acconto) e presentare DIA o comunicazione di inizio lavori al comune (secondo le procedure locali).

Avvenuta la realizzazione della connessione da parte del gestore di rete, si darà corso alla realizzazione dell'impianto, inviando al gestore ed al comune la comunicazione di fine lavori.

Allacciato l'impianto si chiederà il riconoscimento dell'incentivo al GSE e, previa eventuale risposta a richiesta di chiarimenti, ricevuta la comunicazione della tariffa incentivante, si dovrà attivare la Convenzione con sottoscrizione della modulistica.

A quel punto si attenderà il versamento periodico degli incentivi sul conto corrente del condominio, sulla base dei dati rilevati (a contatore) dal gestore di rete o in acconto (salvo conguaglio). L'amministratore dovrà ripartire i proventi degli incentivi tra i vari condòmini, operando una suddivisione a millesimi di proprietà, salvo diversi accordi tra i condòmini che, ad esempio, abbiano previsto che gli incentivi siano divisi solo tra quelli che abbiano sostenuto la spesa per l'impianto.

6. Principali questioni condominiali e locative

Una questione è quella dell'iter di approvazione di progetto preliminare, preventivo e realizzazione dell'impianto fotovoltaico da parte del condominio, con eventuale ricorso a finanziamenti esterni con la cessione del credito verso il GSE (fenomeno piuttosto diffuso che consente di realizzare l'impianto senza anticipare spese; per un certo numero di anni gli incentivi verranno corrisposti dal GSE direttamente alla banca che finanzia, fino a rientro del credito). Si tratta di valutare le relative delibere condominiali: natura, maggioranze, limiti, eventuale dissociazione. Sul punto pare doversi aderire alla tesi (2) della portata derogatoria della nuova formulazione dell'art. 26, legge 10/1991 in confronto agli artt. 1120 e 1136 cod. civ. e non in confronto all'art. 1121 cod. civ.. Senza voler in questa

sede approfondire il problema, si ritiene peraltro che l'impianto fotovoltaico sia suscettibile di godimento separato in quanto basta suddividere i proventi degli incentivi solo tra i condòmini che abbiano finanziato l'impianto; ciò dovrebbe superare ogni problema di dissociazione di singoli condòmini.

In un condominio che decida di realizzare un impianto fotovoltaico si pone poi la decisione sull'opportunità (o maggior convenienza) di autoprodurre ovvero di vendere l'energia, con interessanti riflessi circa natura e maggioranze necessarie per le relative delibere ed eventuali dissociazioni da parte di singoli condòmini. Vi è poi la questione dell'integrazione architettonica dell'impianto con la necessaria tutela di decoro ed estetica del condominio.

Si pone anche il problema dei rapporti tra locatore e conduttore in merito al godimento degli incentivi ed ai benefici da autoriduzione della bolletta.

Saranno dibattute questioni quelle relative all'installazione di un impianto fotovoltaico da parte del singolo condomino in spazi privati, con gli eventuali limiti e dell'installazione di impianto fotovoltaico da parte del singolo condomino in spazi comuni, con gli eventuali limiti di tali iniziative. In caso il condominio non intenda realizzare in proprio l'impianto, si porrà il problema della locazione (o costituzione del diritto di superficie) a favore di condòmini o di terzi avente ad oggetto beni comuni per realizzare interventi fotovoltaici, con problemi circa le delibere, le maggioranze ed i limiti.

Complessa è la disciplina dei lavori di manutenzione delle coperture e superfici su cui sono installati gli impianti fotovoltaici, anche alla luce del ripristino di coperture e superfici alla dismissione dell'impianto fotovoltaico.

(*) Relazione svolta al 20° Convegno Coordinamento legali Confedilizia tenutosi a Piacenza il 18 settembre 2010.

NOTE

(1) Decreti legislativi e Decreti ministeriali:

- Decreto legislativo n. 387 del 29 dicembre 2003 "Attuazione della Direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità";

- Decreto ministeriale 28 luglio 2005 "Criteri per l'incentivazione della produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare";

- Decreto ministeriale 6 febbraio 2006 "Criteri per l'incentivazione della produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare" recante modifiche e integrazioni al d.m. 28 luglio 2005;

- Decreto legislativo n. 26 del 2 febbraio 2007 "Attuazione della direttiva 2003/96/CE che ristruttura il quadro comunitario per la tassazione dei prodotti energetici e dell'elettricità";

- Decreto ministeriale 19 febbraio 2007 "Criteri e modalità per incentivare la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare, in attuazione dell'articolo 7 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387";

- nuovissimo Decreto Ministeriale 6 agosto 2010 "Incentivazione della produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica

della fonte solare" emanato dal Ministero dello sviluppo economico e pubblicato nella G.U. 24 agosto 2010, n. 197.

Delibere dell'AEEG in attuazione dei Decreti ministeriali:

- Delibera n. 188/05 "Definizione del soggetto attuatore e delle modalità per l'erogazione delle tariffe incentivanti degli impianti fotovoltaici, in attuazione dell'articolo 9 del Decreto del Ministro delle Attività produttive, di concerto con il Ministro dell'Ambiente e della tutela del territorio, 28 luglio 2005";

- Delibera n. 40/06 "Modificazione e integrazione alla deliberazione dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas 14 settembre 2005, n. 188/05, in materia di modalità per l'erogazione delle tariffe incentivanti degli impianti fotovoltaici";

- Delibera n. 90/07 "Attuazione del Decreto del Ministro dello Sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare 19 febbraio 2007, ai fini dell'incentivazione della produzione di energia elettrica mediante impianti fotovoltaici.

Ulteriori delibere e documenti dell'Autorità relativi al Conto Energia:

- Delibera n. 111/06 "Condizioni per l'erogazione del pubblico servizio di dispacciamento dell'energia elettrica sul territorio nazionale e per l'approvvigionamento delle relative risorse su base di merito economico, ai sensi degli articoli 3 e 5 del decreto legislativo 16 marzo 1999, n. 79";

- Delibera n. 88/07 "Disposizioni in materia di misura dell'energia elettrica prodotta da impianti di generazione";

- Delibera n. 89/07 "Condizioni tecnico economiche per la connessione di impianti di produzione di energia elettrica alle reti elettriche con obbligo di connessione di terzi a tensione nominale minore uguale a 1kW";

- Delibera n. 280/07 "Modalità e condizioni economiche per il ritiro dell'energia elettrica ai sensi dell'articolo 13, commi 3 e 4, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 e dell'articolo 1, comma 41, della legge 23 agosto 2004, n. 239";

- Delibera n. 348/07 "Testo integrato delle disposizioni dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas per l'erogazione dei servizi di trasmissione, distribuzione e misura dell'energia elettrica per il periodo di regolazione

2008-2011 e disposizioni in materia di condizioni economiche per l'erogazione del servizio di connessione";

- Delibera ARG/elt 33/08 "Condizioni tecniche per la connessione alle reti di distribuzione dell'energia elettrica a tensione nominale superiore a 1kV";

- Delibera ARG/elt 74/08 "Testo integrato delle modalità e delle condizioni tecnico-economiche per lo scambio sul posto (TISP)";

- Delibera ARG/elt 99/08 "Testo integrato delle condizioni tecniche ed economiche per la connessione alle reti elettriche con obbligo di connessione di terzi degli impianti di produzione di energia elettrica";

- Delibera ARG/elt 161/08 "Modificazione della deliberazione dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas 13 aprile 2007, n. 90/07, in materia di incentivazione della produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici";

- Delibera ARG/elt 1/09 "Attuazione dell'articolo 2, comma 153, della legge n. 244/07 e dell'articolo 20 del decreto ministeriale 18 dicembre 2008, in materia di incentivazione dell'energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili tramite la tariffa fissa onnicomprensiva e di scambio sul posto";

- Delibera ARG/elt 107/09 "Approvazione del Testo Integrato delle disposizioni dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas in ordine alla regolazione delle partite fisiche ed economiche del servizio di dispacciamento (TIS) comprensivo di modalità per la determinazione delle partite economiche insorgenti dalle rettifiche ai dati di misura con modifiche alla deliberazione n. 111/06";

- Delibera ARG/elt 186/09 "Modifiche delle modalità e delle condizioni tecnico-economiche per lo scambio sul posto derivanti dall'applicazione della legge n. 99/09";

- Delibera ARG/elt 4/10 "Procedura per il miglioramento della prevedibilità delle immissioni dell'energia elettrica prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili non programmabili relativamente alle unità di produzione non rilevanti";

- Delibera ARG/elt 5/10 "Condizioni per il dispacciamento dell'energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili non programmabili".

(2) CUFFARO, *Installazione di impianti fotovoltaici e condomini*, in *questa Rivista*, 2010, 233. veda al riguardo Corte Cost., ord. 20 dicembre 1989, n. 565.

QUALCHE RIFLESSIONE IN TEMA DI MEDIAZIONE E CONCILIAZIONE NELLE CONTROVERSIE AVENTI AD OGGETTO IL RILASCIO DELL'IMMOBILE LOCATO (*)

di Paolo Scalettaris

SOMMARIO

1. Premessa. 2. Innanzitutto una notazione di carattere generale. 3. Vi è una seconda osservazione da fare sempre con riguardo agli aspetti generali della questione. 4. Come si è già detto, nel caso dei procedimenti di sfratto è previsto (ed imposto) che la mediazione avvenga in un momento assai diverso da quello in cui normalmente essa interviene. 5. L'ultimo punto che volevo toccare riguarda la previsione dell'art. 13 del decreto n. 28 in materia di spese.

1. Premessa

Mi limiterò a qualche brevissimo cenno su alcuni aspetti del nuovo istituto della mediazione introdotto dal decreto n. 28 del 2010 con riferimento alle controversie indirizzate alla pronuncia di provvedimenti di rilascio di immobili locati.

Farò cenno a quattro punti specifici.

2. Innanzitutto una notazione di carattere generale

Il nuovo istituto della mediazione di cui al decreto n. 28 del 2010 è stato introdotto dal legislatore nella prospettiva che la mediazione costituisca uno strumento di trattazione e di definizione delle controversie alternativo rispetto al giudizio ed alla definizione giudiziale.

Ora: è chiaro che perchè la mediazione possa cogliere tale obiettivo è necessario che essa si presenti come "concorrenziale" rispetto al procedimento giudiziale contenzioso.

Ed è evidente che questo obiettivo potrebbe essere raggiunto solamente ove lo strumento costituito dalla mediazione venisse ad essere in sostanza una strada diversa per raggiungere la medesima meta.

Ciò osservato in via preliminare, va detto subito che in rapporto a tale considerazione molti sono i problemi e molte le difficoltà che si prospettano con riguardo alle controversie aventi ad oggetto la pretesa di rilascio di immobili locati.

La mediazione è diretta alla definizione della controversia attraverso la conciliazione, conciliazione che viene a costituire l'obiettivo ed il risultato cui la mediazione tende.

Ma la conciliazione è molto diversa dal provvedimento giudiziario che dispone il rilascio dell'immobile locato.

Ciò soprattutto (anche se non soltanto) dal punto di vista degli sviluppi e delle possibilità che ne derivano sul piano dell'esecuzione. Con riferimento a tali effetti ed a tali sviluppi possiamo ricordare, in via puramente esemplificativa, che:

- il verbale di conciliazione non rientra nell'ambito di applicazione dei provvedimenti legislativi che dispongono la sospensione delle esecuzioni degli sfratti;

- l'esecuzione del verbale di conciliazione, qualora si tratti di rilascio di immobile ad uso commerciale, non è condizionata al previo pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale (1) (tanto più che potrebbe essere addirittura dubbio che l'indennità anzidetta sia dovuta nel caso in cui il rilascio avvenga a seguito di accordo, potendosi ricondurre tale ipotesi alla fattispecie della risoluzione per mutuo consenso, ipotesi nella quale si è ritenuto che fosse escluso il diritto del conduttore a percepire l'indennità trattandosi di situazione assimilabile al recesso ad nutum ovvero alla disdetta del conduttore).(2)

Si consideri poi - con riguardo ad altri profili - che nel caso di rilascio in forza di verbale di conciliazione deve escludersi (secondo la giurisprudenza prevalente) anche l'applicabilità delle sanzioni di cui agli articoli 31 della L. 392/78 e dell'art. 3, terzo comma, della L. 431/98 nel caso in cui il locatore non destini l'immobile all'uso che egli aveva posto alla base della disdetta.(3)

Si pensi poi - su altro piano ancora - alla previsione del quinto comma dell'art. 8 della L. 431/98, norma che per l'esclusione dalla imposizione del reddito per i canoni non percepiti per le locazioni abitative sembra richiedere un provvedimento giudiziale di rilascio (la norma fa infatti riferimento al "momento della conclusione del procedimento giudiziale di convalida di sfratto per morosità del conduttore") e che inoltre, ai fini del riconoscimento di un credito d'imposta per le imposte pagate dal locatore per i canoni non percepiti, sembra richiedere del pari un provvedimento giudiziale (la norma infatti condiziona tale credito d'imposta "all'accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giudiziario di convalida di sfratto per morosità").

Si pensi poi - su altro fronte ancora - agli stessi requisiti per l'attribuzione di punteggio per l'assegnazione di alloggio popolare (tutte le leggi in materia richiedono appunto - per l'attribuzione di punteggio ovvero comunque per l'attribuzione di una maggiorazione di punteggio - un provvedimento giudiziale di sfratto).

Come si vede, il verbale di conciliazione dà luogo ad effetti comunque assai diversi da quelli propri del provvedimento giudiziario di rilascio.

Da quanto sopra detto emerge che con la mediazione viene dunque proposta una via che è diretta a raggiungere un risultato comunque diverso da quello a cui si perverrebbe con il procedimento giudiziario: il che porta a ritenere che - quanto meno sotto questo profilo - nella mediazione

non possa vedersi una effettiva e reale "alternativa" al procedimento giudiziale.

Si noti che i cenni che abbiamo sopra formulato circa la differenza di effetto tra i due strumenti di definizione delle controversie valgono soprattutto con riguardo alla posizione e agli interessi del conduttore: ed infatti in via generale gli effetti della conciliazione sono meno idonei a tutelare la posizione del conduttore rispetto agli effetti del provvedimento giudiziale. Peraltro è ovvio che ogni volta che si prospetti una possibilità di conciliazione il conduttore, di fronte alla proposta di accordo, si domanderà se gli convenga o meno raggiungere l'accordo, quesito al quale di norma egli darà risposta negativa, considerato che tale accordo non gli consentirebbe di godere né di proroghe dell'esecuzione del rilascio né di tutti gli ulteriori benefici e aspetti positivi che sono connessi con il provvedimento giudiziario.

Possiamo concludere dunque che proprio il fatto che la mediazione sia indirizzata a raggiungere un risultato comunque diverso da quello proprio del giudizio costituisce un elemento di incongruenza, tale da portare a considerare la mediazione come assai difficilmente "concorrenziale" rispetto al giudizio.

A questo punto ci si può domandare se sia possibile inserire nel verbale di conciliazione condizioni che riproducano - con riguardo al rilascio concordato con tale verbale - le previsioni e le condizioni fissate dalle norme con riguardo ai provvedimenti giudiziari di rilascio: ciò al fine di realizzare in tal modo una identità o comunque una omogeneità di esiti e di effetti.

La risposta probabilmente può essere positiva quantomeno con riguardo ad alcuni dei profili sopra ricordati: non sembra che nulla osti, per esempio, a che nel verbale di conciliazione venga inserita una specifica clausola che preveda che l'esecuzione del rilascio in base al verbale di conciliazione sia condizionata alla previa corresponsione dell'indennità di avviamento. Si tratta peraltro di una soluzione assai laboriosa e complessa tale da richiedere alle parti ed al mediatore particolare impegno ed attenzione (per tacere poi della possibilità che si presentino anche in questo caso le complicazioni e le difficoltà interpretative ed attuative che solitamente derivano dalla inserzione in forza di un accordo negoziale del contenuto di una disposizione di legge in una situazione estranea all'ambito di applicabilità di tale disposizione: si pensi per esempio - per fare riferimento ad una situazione che nella prassi si è presentata più volte - alla situazione spesso assai problematica e delicata che deriva dalla attribuzione in via pattizia, al conduttore cui tale diritto non spetta per legge, del diritto di prelazione disciplinato dall'art. 38 L. 392/78).

È certo comunque che la possibilità anzidetta non può ritenersi sussistere in via generale con riguardo a tutte le previsioni normative e a tutte le situazioni: per esempio non credo che tale possibilità sussista con riguardo all'ap-

plicabilità delle disposizioni in materia di sospensione delle esecuzioni.

Da ultimo va ricordato che il provvedimento giudiziale di rilascio deve essere sempre accompagnato dal provvedimento di fissazione della data del rilascio di cui all'art. 56 L. 392/78 (norma che - come è noto - ha una portata generale riguardando tutte le controversie che possono avere come esito lo scioglimento di un contratto di locazione).(4)

Ora: è certo che le disposizioni di cui all'art. 56 citato riguardano solamente i provvedimenti di rilascio e non riguardano invece i verbali di conciliazione.

Si tratta dunque di un ulteriore aspetto di diversità tra le due fattispecie.

Ciò sottolineato, va peraltro osservato che non sembra che questo elemento di differenza tra conciliazione e provvedimento di rilascio abbia molto rilievo ai fini del discorso che stiamo svolgendo: e ciò perchè è comunque ovvio che nel fissare il contenuto del verbale di conciliazione le parti avranno cura di determinare e indicare il termine per il rilascio, scaduto il quale il titolo potrà essere posto in esecuzione, in tal modo realizzando in base al loro accordo ciò che nel caso del provvedimento giudiziale viene realizzato dal Giudice.

3. Vi è una seconda osservazione da fare sempre con riguardo agli aspetti generali della questione

L'art. 5 del decreto 28 del 2010 elenca al suo primo comma le materie (tra cui vi è la materia della "locazione") per le quali l'esperimento del procedimento di mediazione costituisce condizione di procedibilità della domanda diretta alla definizione delle relative controversie: vengono così individuate le controversie per le quali il previo ricorso alla mediazione è imposto come obbligatorio.

Il quarto comma dell'art. 5 prevede poi una serie di fattispecie cui non si applicano i commi primo e secondo dello stesso art. 5: fattispecie dunque per le quali è esclusa l'obbligatorietà del previo esperimento della mediazione.

Attraverso queste due disposizioni (la prima delle quali - quella del primo comma - è diretta a considerare le "materie" e cioè gli aspetti di diritto sostanziale; mentre la seconda - quella del quarto comma - prende in considerazione piuttosto le fattispecie dei "procedimenti", considera cioè aspetti di carattere formale e processuale) abbiamo una sorta di "griglia" che consente di individuare la mappa della mediazione obbligatoria.

Va sottolineato peraltro come le previsioni di esclusione di cui al quarto comma (previsioni relative a procedimenti) concernano fattispecie molto diversificate ed assai poco omogenee.

Sia i primi commentatori del decreto (5) sia la stessa Relazione Illustrativa al decreto (che prevede che in questi procedimenti "la mediazione può trovare spazio all'esito della fase sommaria, quando le esigenze di celerità sono cessate") hanno affermato che la ratio delle esclusioni

sarebbe basata sulla esigenza di celerità dei procedimenti esclusi.

A mio avviso al riguardo devono formularsi più appunti.

Si osservi innanzitutto, in via preliminare, che non vi è assolutamente coincidenza tra l'elencazione contenuta nel quarto comma dell'art. 5 e l'elencazione delle ipotesi di procedimento per le quali non opera la sospensione feriale dei termini di cui alla legge 7 ottobre 1969 n. 742 (ipotesi queste ultime che vengono considerate generalmente quali ipotesi tipiche di procedimenti la cui trattazione è urgente).

Ciò posto, se poi analizziamo le diverse fattispecie vediamo che in realtà rispetto a molte di queste parlare di esigenza di celerità appare fuori luogo.

Si consideri per esempio la lettera a) del quinto comma in esame che fa riferimento ai procedimenti di ingiunzione: in base a che cosa possa sostenersi che vi sia la necessità di celerità della trattazione di una procedura che è diretta in sostanza al recupero di un credito (sia pure credito assistito da una prova dotata di maggiore forza di altre, la prova scritta) francamente non si riesce a comprendere.

Analoga considerazione dobbiamo fare nei confronti degli stessi procedimenti di sfratto e di licenza (lettera b): se per alcuni di tali procedimenti - segnatamente per gli sfratti (soprattutto per morosità) - può forse ipotizzarsi l'esigenza della celerità di trattazione per altri invece tale affermazione non sembra trovare giustificazione.

Si pensi in particolare all'ipotesi della licenza per finita locazione: con riguardo a questa francamente non si vede come si possa parlare di necessità di celere trattazione. Tra l'altro proprio la licenza per finita locazione è per definizione un procedimento che - in quanto anticipato - presenta rispetto a tutti gli altri procedimenti una condizione di assoluta e "fisiologica" mancanza di urgenza: e ciò in ragione del fatto che la durata del procedimento non può comportare pregiudizio per la posizione del titolare del diritto.

Da notare che con riguardo alle due tipologie di procedimento sopra ricordate (procedimento per ingiunzione e procedimento per sfratto) la necessità (rectius: l'obbligatorietà) della mediazione insorge, in base alla previsione della norma, nel momento in cui si supera la prima fase, momento che è segnato - per quel che riguarda l'ingiunzione - dalla decisione sulla provvisoria esecuzione ovvero sulla sospensione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo nei cui confronti sia stata proposta opposizione e - nel caso dello sfratto - dal mutamento del rito di cui all'art. 667 c.p.c. (e dunque dal momento successivo a quello in cui - a seguito dell'opposizione alla convalida da parte del conduttore intimato - il Giudice si è pronunciato sulla istanza di concessione di provvedimento del rilascio con riserva delle eccezioni del convenuto fissando il termine per l'integrazione degli atti).

Ora: se poniamo mente, in relazione a questi procedimenti, allo specifico momento in cui viene prevista la necessità della mediazione sembra che l'opportunità o la necessità del differimento di questa ad un momento successivo a quello della promozione del procedimento (e precisamente, con riguardo ai procedimenti in questione, al momento che sopra è indicato) si colleghi non già a ragioni di urgenza di trattazione ma piuttosto alla considerazione del momento in cui viene a maturare nella vertenza una condizione di reale, esplicito e definito contrasto tra le posizioni delle parti, situazione di contrasto intesa dunque quale contrapposizione tra posizioni difensive, confronto tra assunti e pretese contrapposte.

Situazione che - così definita - è assai diversa da quella che si presenta allorchè si affronti la mediazione prima dell'inizio della causa.

Ora: il fatto che in relazione a queste controversie la mediazione si svolga (e sia imposta) solamente in quel certo preciso momento - e non prima di questo - potrebbe forse aiutarci a meglio comprendere il senso della mediazione in via generale.

Potremmo dunque vedere - sulla scorta delle indicazioni che si possono ricavare dalle lettere a) e b) del comma quarto - la mediazione quale strumento destinato ad essere utilizzato nel momento ed in funzione di posizioni contrastanti delineate e confliggenti.

In questo modo forse l'intero quadro del nuovo istituto assumerebbe un senso in qualche modo diverso da quello che fino ad ora gli si è attribuito.

Potrebbe infatti essere ragionevole pensare ad una mediazione che abbia la finalità di cercare di conseguire dei risultati - in termini di accordo e conciliazione - proprio e solamente rispetto ad una situazione nella quale le posizioni delle parti siano delineate e contrapposte.

Il che - almeno sotto qualche profilo - darebbe più senso all'istituto quanto meno rispetto a tutte le situazioni (quali quelle in cui per esempio la "controversia" rispetto alla quale si trattasse di esperire la mediazione derivasse dal puro e semplice mancato pagamento di un debito da parte di un debitore il quale, dall'altra parte, non avesse assolutamente nulla da opporre o da eccepire) in cui la mediazione risulta avere solamente il significato di un rito inutile e dilatorio.

4. Come si è già detto, nel caso dei procedimenti di sfratto è previsto (ed imposto) che la mediazione avvenga in un momento assai diverso da quello in cui normalmente essa interviene

Nel caso di sfratto essa interviene infatti in un momento in cui le condizioni delle parti e le condizioni della lite hanno acquisito una chiara fisionomia: le parti hanno già spiegato le loro difese e pertanto si ha già una situazione nella quale gli argomenti, le domande e le eccezioni sono state formulate.

Dal punto di vista degli spazi e delle possibilità della mediazione la situazione è assai diversa dalla situazione,

per così dire ordinaria, in cui invece la lite o comunque la controversia giudiziaria debba ancora iniziare.

Non solo: vi è anche un ulteriore elemento - che sul piano pratico è importantissimo - rappresentato dal fatto che sono già state sostenute delle spese per l'attività che è già stata svolta (e sappiamo bene che la questione spese è questione che pesa spesso moltissimo).

Ma vi è di più. Nel momento in questione è presente anche - nella maggior parte dei casi - un ulteriore elemento che condiziona grandemente gli sviluppi e le possibilità di conciliazione: elemento rappresentato dal fatto che nel momento in cui la mediazione interviene il Giudice si è già espresso (sia pure in una chiave interlocutoria) pronunciandosi sull'istanza del locatore di concessione dell'ordinanza di rilascio di cui all'art. 665 c.p.c.. Ancorchè non si tratti di decisione definitiva della causa, è evidente che lo stadio cui il procedimento è giunto consente di avere delle idee sui possibili esiti e sviluppi del giudizio.

Ecco che in questa prospettiva l'intervento del mediatore ha certamente una portata, degli effetti ed un significato diversi da quelli propri dell'intervento che abbia luogo prima che la causa inizi.

5. L'ultimo punto che volevo toccare riguarda la previsione dell'art. 13 del decreto n. 28 in materia di spese

Come è noto, l'art. 13 stabilisce che ove sia stata formulata dal mediatore - in esito al procedimento di mediazione - una proposta conciliativa e questa non sia stata accettata, nel caso in cui il giudizio che seguisse venisse poi definito con una sentenza il cui contenuto corrispondesse a quello della proposta conciliativa non accettata, la parte che non ha accettato tale proposta debba essere penalizzata con riguardo alle spese del giudizio e addirittura condannata alla rifusione in favore della controparte delle spese da questa sostenute per l'attività svolta successivamente alla formulazione della proposta anzidetta.

Si tratta di una disposizione che presenta carattere e finalità punitive, come è stato sottolineato dai primi commentatori,⁽⁶⁾ la cui opportunità è assai dubbia. Tale disposizione peraltro con riferimento alla fattispecie dei provvedimenti di rilascio presenta profili di incertezza e di delicatezza particolari.

Per inquadrare la questione va ricordato che il contenuto del provvedimento di rilascio presenta un profilo specifico e peculiare: quello relativo alla determinazione - oltre che dell'obbligo del rilascio - del momento in cui tale obbligo deve essere eseguito.

Il fattore "tempo" è - in questo caso - un fattore importantissimo.

Ciò posto, è chiaro che la proposta conciliativa formulata a seguito dell'intervento del mediatore deve necessariamente prevedere, nel caso di controversia circa il rila-

scio di immobile locato, anche il momento dell'esecuzione del rilascio.

Peraltro proprio con riferimento al momento dell'esecuzione del rilascio va ricordato che l'art. 56 della L. 392 lascia ampio spazio al Giudice di operare valutazioni discrezionali tenendo presente le esigenze dell'una e dell'altra delle parti e di fissare, temperando le stesse, il termine secondo la sua valutazione.

Rispetto alla fissazione del termine per il rilascio dunque non vi è una precisa regola che imponga la fissazione del rilascio a una certa data piuttosto che ad un'altra. Sotto questo profilo pertanto appare irragionevole e comunque privo di giustificazione il fatto che si possa pensare di penalizzare una parte perchè non ha accettato una proposta che contemplava un determinato termine per il rilascio anziché un altro (e ciò considerato appunto che rispetto a tale termine non vi era comunque una certezza e non era nè è possibile pertanto prospettare una condizione di torto o di ragione).

Non solo: è evidente che rispetto alla proposta conciliativa la situazione deve essere valutata con riferimento al momento in cui la proposta viene formulata.

Il che - in considerazione della durata del giudizio che segua il momento della mancata accettazione della proposta di conciliazione e del conseguente mutamento delle cose anche soltanto in ragione del passare del tempo (ed il tempo - come si è detto - costituisce, rispetto ai problemi dei quali stiamo parlando, un elemento determinante) - dovrà necessariamente portare a escludere valutazioni automatiche che si basino esclusivamente sul puro e semplice raffronto tra il contenuto della proposta di conciliazione (non accettata) ed il contenuto del provvedimento che fosse pronunciato in esito a giudizio di rilascio.

Per tacere poi del fatto che il verbale di conciliazione presenta - come si è detto - tutte le differenze rispetto al provvedimento giudiziale di rilascio cui già abbiamo fatto cenno (aspetti questi che portano ad escludere la possibilità di una automatica applicazione - con riguardo alla ipotesi dei giudizi di rilascio - della regola fissata dall'art. 13 del decreto).

(*) Intervento svolto al 20° Convegno Coordinamento legali Confedilizia tenutosi a Piacenza il 18 settembre 2010.

NOTE

(1) Così Cass. 26 ottobre 1992 n. 11621.

(2) Si veda al riguardo Corte Cost. ord. 20 dicembre 1989 n. 565.

(3) Così Cass. 9 novembre 2006, n. 23897; Cass. 11 maggio 1995, n. 5151.

(4) Così Cass. 9 agosto 1991, n. 8662.

(5) Si veda in questo senso MASONI, *Le controversie suscettibili di mediazione civile ai sensi del D.L. n. 28 del 2010 (e quelle escluse)*, in *Giur. Merito* 2010, 2156.

(6) Così BOVE, *Mediazione civile: una disciplina poco liberale che richiede una visione legata agli interessi*, in *Guida al Dir.* 2010, n. 13, pag. 11 e segg.

SEZIONI UNITE E MODIFICA DELLE TABELLE MILLESIMALI

di Cesare Rosselli

Con la sentenza delle Sezioni Unite n. 18477 del 9 agosto 2010 la Corte di Cassazione è intervenuta sul tema della formazione e della modifica delle tabelle millesimali affermando la possibilità da parte dell'assemblea condominiale di approvare a maggioranza nuove tabelle ai fini della ripartizione delle spese. La decisione, al di là degli entusiasmi suscitati nella stampa quotidiana che l'ha salutata come rivoluzionaria, in realtà afferma un principio non del tutto nuovo che aveva avuto dei precedenti in varie decisioni di merito (ad esempio Trib. Milano, 21 febbraio 2003, in *Gius.*, 2003, 8, 868) anche risalenti nel tempo (App. Napoli, 13 maggio 1965, in *Nuovo Dir.*, 1968) proprio relativamente alle tabelle millesimali destinate al riparto delle spese. E non è un caso che anche la fattispecie concreta esaminata dalla Corte riguardi una tabella millesimale approvata al fine di ripartire i contributi dovuti in relazione al servizio di riscaldamento.

La sentenza non è di facile lettura, anche per l'articolata motivazione che esamina criticamente tutti i vari orientamenti giurisprudenziali in tema di approvazione delle tabelle millesimali, e pone alcuni delicati interrogativi particolarmente sotto il profilo delle sue conseguenze applicative. Nel tentativo di apportare dei primi elementi di chiarezza, si sono esaminate le varie questioni in rapporto alle situazioni condominiali dove sia stato adottato il Regolamento condominiale tipo elaborato dal Coordinamento Condominiale della Confedilizia.

Come è noto, il Regolamento tipo prevede diverse tabelle millesimali, una delle quali (la c.d. tabella A) indica i valori millesimali ai fini della determinazione delle quote di proprietà, del computo dei quorum costitutivi e deliberativi delle assemblee e per il riparto delle spese di carattere generale. Il Regolamento prevede poi ulteriori tabelle per il riparto di alcune specifiche tipologie di spese (scale ed ascensore, riscaldamento, acqua potabile), tabelle da elaborarsi secondo i criteri di riparto delle spese derivanti dalle norme di legge ovvero secondo criteri convenzionalmente adottati dai condomini in deroga a quelli legali. Nella presentazione del Regolamento, si raccomanda che l'elaborazione di tutte queste tabelle sia documentata da allegati recanti i dati a partire dai quali sono state predisposte, i criteri di calcolo ed i calcoli medesimi onde sia sempre possibile ed agevole verificare l'esistenza di errori o di inadeguatezze a seguito di intervenuti mutamenti nell'edificio condominiale.

Ora, nel caso di adozione del Regolamento tipo, la decisione delle Sezioni Unite consente di procedere all'approvazione o alla modifica delle tabelle di riparto delle spese

con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c. (maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio). Secondo il ragionamento della Corte, infatti, le tabelle di cui all'art. 68 disp. att. c.c. in quanto allegate al regolamento condominiale ne condividono la natura giuridica e possono essere modificate secondo le medesime modalità di modifica del regolamento stesso, ossia a maggioranza qualificata ex art. 1138 c.c.. Nel caso di regolamento di natura assembleare non vi saranno perciò difficoltà a che l'assemblea proceda a maggioranza, mentre nel caso di regolamento contrattuale ciò potrà avvenire solo ove risulti che le tabelle di riparto delle spese non sono altro che l'applicazione e la specificazione al caso specifico dei criteri di riparto delle spese previsti dalla legge. Occorre, infatti, tener conto che i criteri di riparto delle spese di cui agli artt. 1123 e seguenti del codice sono derogabili convenzionalmente (art. 1123, primo comma, c.c. e art. 1138 c.c.). In tal caso, i condòmini hanno voluto una ripartizione diversa da quella legale che - come per la sua formazione - richiede una delibera approvata dall'unanimità degli stessi. Viene qui in considerazione la raccomandazione sopra ricordata di allegare al regolamento i dati ed i criteri in forza dei quali le tabelle sono state redatte, atteso che in tal modo sarà agevole verificare se con l'approvazione delle tabelle i condòmini abbiano o meno inteso derogare i criteri legali di riparto delle spese. Diversamente, in difetto di tali informazioni, occorrerà una non facile operazione interpretativa che tenti di desumere la volontà dei condòmini dalle tabelle esistenti in rapporto alle caratteristiche del singolo edificio.

In sintesi, le tabelle di riparto delle spese saranno modificabili a maggioranza, ancorché allegate ad un regolamento contrattuale, laddove non siano il risultato di una specifica convenzione tra i condòmini derogatoria dei criteri legali di riparto delle spese.

Circa i presupposti che legittimano la delibera maggioritaria, occorre ricordare, in primo luogo, la norma di cui all'art. 69 disp. att. c.c. (che è inderogabile ex art. 72 disp. att. c.c.) secondo la quale la revisione delle tabelle millesimali può operarsi solo laddove nelle tabelle esistenti vi siano degli errori ovvero siano intervenute delle variazioni rilevanti rispetto alla situazione precedente. Relativamente alle tabelle per il riparto delle spese, presupposto della delibera maggioritaria è che vi siano degli errori o delle rilevanti variazioni nella concreta o quanto meno nella potenziale fruizione dei servizi da parte di qualche condomino. Una diversa interpretazione finirebbe con l'ignorare e porre nel nulla l'art. 69 citato, prestandosi inoltre a evidenti abusi da parte della maggioranza assembleare. In secondo luogo, va rilevato che la delibera presuppone un elaborato tecnico nel quale, fermo il criterio di riparto delle spese, siano indicate le variazioni delle tabelle in rapporto agli errori o alle mutate situazioni di fatto. Se, come ha affermato la Corte, la delibera consiste

nel verificare l'esattezza e la conformità alla legge dei calcoli, la stessa non può che essere presa solo in presenza di un elaborato tecnico. La precisazione può apparire eccessivamente formale, ma appare rilevante considerata nella prospettiva di evitare abusi della maggioranza con arbitrarie variazioni delle tabelle.

Relativamente alle tabelle dei millesimi di proprietà (la c.d. Tabella A del Regolamento tipo) la questione appare di maggior complessità. Nei primi commenti alla decisione della Corte si ritrova spesso l'opinione che anche per la formazione e modifica della tabella di proprietà sarebbe sufficiente una delibera a maggioranza qualificata. In proposito va rilevato che il ragionamento della Cassazione è condotto in riferimento all'art. 68 disp. att. c.c., nel quale le tabelle millesimali di proprietà sono indirettamente menzionate laddove la norma si riferisce alle tabelle redatte ai fini del riparto delle spese ed anche ai fini dell'art. 1136 c.c., ossia ai fini della determinazione dei quorum assembleari, con la conseguenza che parrebbe possibile applicare detto ragionamento anche alle tabelle di proprietà. Ed in effetti ove si considerino i millesimi di proprietà un semplice strumento destinato alla ripartizione di una certa categoria di spese (le c.d. spese di proprietà), si ricade nell'ambito delle considerazioni precedenti e si può ipotizzare una modifica con delibera maggioritaria. In questa prospettiva, che è poi quella dell'art. 68 laddove parla di tabelle finalizzate al riparto delle spese, la decisione della Corte è di generale applicazione.

D'altro canto, non può essere ignorato che le tabelle di proprietà hanno anche un'altra e diversa funzione rispetto al riparto di una categoria di spese; quella di esprimere la misura o la quota del diritto di comproprietà di ogni condomino sulle parti comuni.

In questa prospettiva, va osservato che l'art. 68 disp. att. c.c. è norma derogabile (ex art. 72 disp. att. c.c.), mentre l'art. 1136 c.c. è norma inderogabile (ex art. 1138 c.c.) e che l'art. 1118 c.c. (che stabilisce che il diritto di ciascun condomino sui beni comuni è proporzionato al valore del piano o porzione del piano che gli appartiene) è derogabile solo da un titolo contrario, ossia da una convenzione alla quale partecipi il singolo condomino interessato.

Infine, occorre ricordare che la parte di corrispettivo in caso di vendita di beni comuni o la quota assegnata a ciascun condomino in ipotesi di divisione dei beni comuni ex art. 1119 c.c., l'indennità di sopraelevazione di cui all'art. 1127 c.c., il ricavato della vendita all'asta del suolo nell'ipotesi di cui all'art. 1128 primo comma o la quota

di partecipazione alle spese di ricostruzione nel caso di cui all'art. 1128 secondo comma, sono tutte rapportate al diritto del singolo sulle parti comuni, che è misurato appunto dai millesimi di proprietà.

Dalla lettura congiunta e coordinata di tali norme si deve desumere che i millesimi di proprietà, in quanto espressione della misura del diritto di proprietà sui beni comuni, hanno uno statuto ed una finalità differente rispetto ai millesimi destinati alla determinazione delle quote dei contributi alle spese del singolo condomino. In questa prospettiva, si deve ritenere che il diritto del singolo condomino sulle parti comuni e la misura di tale diritto possano essere modificati solo da un titolo o da una convenzione tra tutti i condòmini; possano essere modificate solo all'unanimità dei condòmini, diversamente una delibera maggioritaria andrebbe ad incidere sul diritto di proprietà contraddicendo il principio consolidato che la Corte stessa afferma e ribadisce nella sentenza in esame, ossia che l'approvazione di una tabella millesimale è una delibera che non incide sul diritto di proprietà dei singoli condòmini.

Conseguentemente, la decisione della Corte non pare estendersi alle ipotesi di modifica dei millesimi di proprietà intesi quali misura del diritto del singolo sui beni comuni. Resta perciò ferma la necessità di una delibera adottata all'unanimità dei condòmini.

Infine, vi è da precisare che, relativamente alla modifica dei millesimi di proprietà intesi come misura del diritto dei singoli condòmini sulle parti comuni, ove non si raggiunga una decisione all'unanimità dei condòmini, resta sempre esperibile il rimedio giurisdizionale di cui all'art. 69 disp. att. c.c.: l'azione di revisione in presenza di errori materiali e di calcolo ovvero in presenza di una notevole alterazione del rapporto originario tra i piani o le porzioni di piano a seguito di sopraelevazione, espropriazione o innovazioni di vasta portata.

In sintesi: le tabelle millesimali destinate ai fini del riparto di ogni tipologia di spesa possono essere introdotte o modificate con delibera maggioritaria, sempre che ricorra uno dei presupposti dell'art. 69 e che non si tratti di tabelle contrattuali, mentre la misura o la quota di comproprietà di ogni singolo condomino sui beni comuni non può essere pregiudicata da una tabella millesimale approvata a maggioranza la cui funzione resta limitata alla suddivisione delle spese e non, appunto, alla quantificazione del diritto di ogni condomino.

LA LOCAZIONE AGLI EXTRACOMUNITARI ALLA LUCE DEL NUOVO DECRETO SICUREZZA: MODALITÀ OPERATIVE

di **Cosimo Ferri**

Il fatto che la conclusione di contratti di locazione con soggetti stranieri sia questione di estrema attualità è, oramai, evidente a ciascuno: la sempre crescente presenza di cittadini extracomunitari è un risvolto sociale di cui il legislatore non può trascurare la rilevanza.

Non è un caso che, in data 1 luglio 2008, anche il Consiglio Superiore della Magistratura sia intervenuto in materia con un parere con cui si evidenziano alcuni importanti profili e rilievi problematici della più recente evoluzione normativa, sia in ordine all'individuazione dei soggetti responsabili, sia relativamente agli accertamenti richiesti a chi concede l'alloggio al cittadino straniero, sia con riguardo agli effetti della sopravvenuta carenza del titolo giustificativo della presenza nel territorio dello Stato.

La legge 24 luglio 2008 n. 125 ha provveduto alla conversione del decreto legge 23 maggio 2008 n. 92, recante misure urgenti in materia di sicurezza pubblica.

Ai fini della nostra indagine, acquisisce significativa pregnanza l'art. 5 della legge in argomento, il quale ha novellato il Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero (D.L.vo 25 luglio 1998 n. 286), prevedendo l'inserimento nell'art. 12 del comma 5 bis.

Ai sensi di tale ultima disposizione "Salvo che il fatto costituisca più grave reato, chiunque a titolo oneroso, al fine di trarre ingiusto profitto, dà alloggio ad uno straniero, privo di titolo di soggiorno in un immobile di cui abbia disponibilità, ovvero lo cede allo stesso, anche in locazione, è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni. La condanna con provvedimento irrevocabile ovvero l'applicazione della pena su richiesta delle parti a norma dell'art. 444 del codice di procedura penale, anche se è stata concessa la sospensione condizionale della pena, comporta la confisca dell'immobile, salvo che appartenga a persona estranea al reato. Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni vigenti in materia di gestione e destinazione dei beni confiscati. Le somme di denaro ricavate dalla vendita, ove disposta, dei beni confiscati sono destinate al potenziamento delle attività di prevenzione e repressione dei reati in tema di immigrazione clandestina".

La ratio della disposizione è facilmente individuabile nella volontà del legislatore d'inibire qualsivoglia forma di favoreggiamento della permanenza dei clandestini nel

territorio italiano, giungendo a sanzionare penalmente la condotta di chi concluda con gli stessi contratti a titolo oneroso, compresi quelli (invero assai frequenti) di locazione.

Occorre immediatamente segnalare una parziale discrasia tra quanto previsto nel decreto legge e quanto statuito nella legge di conversione.

Nel provvedimento d'urgenza, infatti, si parlava genericamente di cessione a titolo oneroso di immobili allo straniero irregolarmente soggiornante nel territorio dello Stato ed immediate furono le perplessità circa l'ambito di applicazione della norma, con particolare riguardo agli strumenti contrattuali impiegati.

Presumibilmente per tale motivo, in sede di conversione si è inteso far riferimento, con maggior esattezza, alle condotte inquadrabili nell'offerta di alloggio o nella cessione allo straniero di un immobile, sia a titolo di proprietà sia attraverso contratto di locazione. Come agevolmente intuibile, la norma allude a due diversi ordini di condotte: non solo viene sanzionato il dare alloggio temporaneo a titolo oneroso, ma anche il negozio traslativo della posizione dominicale e, altresì, quello costituente il diritto personale di godimento proprio del conduttore di un immobile.

Ciò che, però, ci preme evidenziare è il richiamo al requisito soggettivo del reato: esso, infatti, viene integrato dalla sussistenza nel soggetto agente del dolo specifico, rappresentato dalla volontà di trarre ingiusto profitto dalla fattispecie convenzionale.

Credo non vi siano grossi ostacoli a ritenere che il locatore, per integrare l'ipotesi di reato in esame, debba non solo concludere un contratto con un cittadino straniero irregolare, ma debba farlo, ulteriormente, a condizioni vessatorie per lo stesso, imponendo un canone particolarmente elevato o, comunque, palesemente esorbitante da quello ricavabile dal c.d. valore di mercato.

Occorre, pertanto, un *quid pluris* rispetto alla mera onerosità della fattispecie contrattuale, dal momento che deve sussistere l'intenzione del dante causa di trarre indebito vantaggio dalla condizione d'illegalità di un terzo soggetto. Non è difficile immaginare, del resto, che può rivelarsi particolarmente agevole imporre condizioni contrattuali iugulatorie a chi si trovi illegalmente nel territorio italiano.

Sul punto, non credo sia condivisibile l'approdo cui è giunta un'ordinanza del Tribunale di Brescia (13417/08), a detta della quale si deve rimarcare in maniera decisa la distinzione tra le due condotte illustrate.

Il dolo specifico della finalità d'ingiusto profitto, infatti, va unicamente riferito all'offerta di alloggio a titolo oneroso, sia per ragioni lessicali, sia perché è solo ad essa che deve ascrivere il richiamo esplicito al requisito dell'onerosità: di conseguenza nel caso di locazione, ex se naturalmente onerosa, il reato sarebbe integrato dalla sola stipulazione del contratto, senza necessità della previsione di un ingiusto profitto.

Questo in virtù del diverso disvalore delle condotte in questione: mentre l'offerta di alloggio temporaneo è penalmente rilevante solo se non effettuata per fini di mera ospitalità (ma con l'intento di trarne ingiusto profitto), nel caso di cessione o di locazione sussisterebbe il reato a prescindere dalla natura della pattuizione, essendo, quindi, sufficiente il solo dolo generico.

Le conclusioni sembrano, quanto meno, avventate. Non mi è difficile sostenere che, al contrario, debba sussistere il dolo specifico della volontà di ricavare ingiusto profitto anche in quest'ultimo caso: non basta, quindi, che il dante causa stipuli un contratto traslativo di un diritto reale o personale di godimento con lo straniero irregolare, risultando necessario che questi voglia sfruttare l'illegalità in cui versa il terzo per trarne ingiusto profitto.

Nel solo caso in cui venga imposto un canone di locazione sperequato, infatti, si potrà integrare la fattispecie criminosa: ciò nell'ipotesi in cui esso superi in misura abnorme quello scaturente dai valori di mercato.

La misura di detta esorbitanza, peraltro, dovrà ritenersi oggetto di valutazione discrezionale dell'autorità giudiziaria, la quale si ancorerà anche a parametri ulteriori, quali la durata del contratto, il rischio d'insolvenza del conduttore, il rischio di danneggiamento dell'appartamento e la durata stessa del possibile procedimento di sfratto.

Di questo può trarsi conferma sia dalla lettera normativa, sia dalla ricostruzione della ratio legis sottesa alla medesima.

La disamina di questo aspetto ci consente, pertanto, di valutare il rapporto tra il neointrodotta comma 5 bis ed il già sussistente comma 5.

Prima dell'introduzione del comma 5 bis, la presenza del dolo specifico illustrato veniva ricondotta alla fattispecie di favoreggiamento di cui al precedente comma 5: l'intervenuta parificazione del requisito soggettivo impone, a questo punto, di valutare la peculiarità della condotta in esame, da ascrivere alla puntuale fattispecie del nuovo comma 5 bis.

Quanto ai soggetti coinvolti nelle fattispecie criminose in questione, occorre distinguere tra i soggetti attivi e i destinatari "favoriti" dalle condotte illecite.

Quanto al profilo attinente all'autore del reato, merita evidenziare che sia sanzionabile non soltanto la condotta del proprietario, ma anche quella di chi agevoli la conclusione del contratto a condizioni fortemente sperequate. È questo il caso dell'agente o del mediatore, i quali intendano trarre profitto proprio dalla situazione d'illegalità in cui versa il conduttore, disposto al pagamento di canoni esosi pur di garantirsi "protezione" nel territorio dello Stato, che non ne ha autorizzato il soggiorno. Sotto l'ulteriore aspetto soggettivo dei destinatari delle condotte, la norma deve essere riferita sia agli extracomunitari irregolari, sia ai cittadini comunitari che si trovano illegalmente in Italia.

È questo un ulteriore profilo distintivo con la fattispecie di cui al comma 5, nel quale il riferimento è limitato ai cittadini extracomunitari.

Merita, poi, rilievo la considerazione della sopravvenuta carenza di titolo legittimativo della permanenza in Italia dello straniero: quid iuris, infatti, se quest'ultimo perde l'originaria condizione di titolare di legittimo permesso di soggiorno in costanza del rapporto contrattuale? È sempre il locatore che deve verificare la perdurante condizione di legittima permanenza sul territorio dello Stato oppure tale ulteriore accertamento non può essergli imposto?

Aderendo ad una prospettiva piuttosto rigida, si potrebbe imporre al locatore di dover costantemente vigilare con diligenza e controllare che permanga la regolarità della presenza del conduttore nel territorio dello Stato, fungendo la perdita del permesso di soggiorno, se del caso, da condizione risolutiva della fattispecie negoziale.

In quest'ipotesi sarebbe consigliabile concludere contratti di durata non superiore a quella del permesso di soggiorno di cui lo straniero fosse in possesso al momento della conclusione del contratto.

Per contro, mi sembra del tutto più ragionevole imporre detto onere al locatore nel solo momento in cui si proceda alla conclusione del contratto: sarebbe quanto mai inopportuno imporre a questi di vigilare sulla regolarità dell'inquilino anche per tutto il periodo di durata del contratto, quasi che il proprietario dell'immobile debba trasformarsi in una sorta di tutore dell'ordine pubblico e del corretto flusso di immigrati nel territorio statale.

Non è possibile configurare il reato rispetto alla verifica di un post factum quale la sopravvenuta perdita del titolo di soggiorno.

Proprio perché si tratta di un evento successivo e non originariamente prevedibile dal locatore, non può certo ritenersi oggetto dell'elemento soggettivo richiesto per la punibilità di quest'ultimo.

Ancor meno fondata sembra la tesi che vede a carico del locatore un onere di attivarsi per il controllo in fase di esecuzione del rapporto, al fine di escludere il nesso di causalità ricavabile dall'art. 40 cpv del codice penale.

Un'ultima conclusiva notazione deve essere effettuata con riguardo all'applicazione della misura di sicurezza patrimoniale della confisca.

Il comma 5 bis, infatti, prevede che, in caso di condanna o di applicazione della pena su richiesta delle parti ex art. 444 c.p.p., si proceda alla confisca dell'immobile, salvo che sia di proprietà di persona estranea al reato.

Ciò consente, del resto, di procedere a previo sequestro preventivo a norma dell'art. 321, comma secondo, del codice di procedura penale.

Il testo della legge di conversione ha innovato anche sul punto quello del decreto legge, dal momento che ha disposto la confisca anche nel caso in cui venga concesso il beneficio della sospensione condizionale della pena.

La disposizione sembra, comunque, superflua, in considerazione del fatto che l'art. 164, comma terzo, del codice penale prevede che, nel caso di sospensione condizionale della pena, non si applichino le misure di sicurezza, con esclusiva eccezione della misura di sicurezza patrimoniale della confisca.

Come può inferirsi da quanto sin'ora esposto, anche se si tratta di riflessioni svolte a primo contatto con una normativa complessa e di recentissima introduzione, non può

che rilevarsi un atteggiamento lato sensu repressivo del legislatore. Questi, infatti, intende coinvolgere nelle operazioni di controllo dell'immigrazione anche i soggetti che entrino in rapporto soltanto contrattuale con gli stranieri irregolari, benché si faccia esclusivo riferimento a quelle fattispecie convenzionali che, come la locazione, sono in grado di offrire alloggio a questi ultimi e favorirne l'illecita permanenza sul territorio dello Stato.

Bibliografia

Bartolini Francesco

Corso Piermaria

CODICE DEL GIUDICE DI PACE CIVILE E PENALE

ed. La Tribuna, Piacenza 2010, pp. 928, € 25,00

Il Volume in recensione contiene una trattazione completa ed aggiornata sulle competenze attribuite al giudice di pace sia in materia penalistica, sia riguardo al risarcimento danni per circolazione dei veicoli, alle opposizioni nei confronti delle sanzioni amministrative, alle cause per i servizi condominiali.

Ogni argomento attribuito alla competenza del giudice di pace viene puntualmente affrontato, attraverso un dettagliato ed utilissimo commento dottrinale, nonché mediante le massime giurisprudenziali più recenti e significative.

Quest'Opera, realmente aggiornatissima, comprende fra l'altro:

- la L. 29 luglio 2010, n. 120 (Riforma del Codice della strada) che ha fra l'altro dettato le nuove norme sul ricorso al Giudice di pace disciplinato dall'articolo 204 bis del Codice della strada;
- il D.L.vo 2 luglio 2010, n. 104, recante modifiche alla disciplina dell'espulsione amministrativa dello straniero;
- la L. 15 luglio 2009, n. 94 (pacchetto sicurezza), che ha dettato le nuove competenze del Giudice di pace in materia di contrasto dell'immigrazione clandestina e del soggiorno illegale nel territorio dello Stato.

M.B.

Bartolini Francesco

CODICE DI PROCEDURA CIVILE E LEGGI COMPLEMENTARI

ed. La Tribuna, Piacenza 2010, pp. 1312, € 18,00

L'obiettivo di questa Opera è di fornire a studenti e professionisti uno

strumento di agevole consultazione, prettamente operativo, dotato di un sistema di norme e di un apparato di annotazioni che coniuga essenzialità e completezza.

Il Codice di procedura civile e Leggi complementari riporta il testo aggiornato del Codice di procedura civile, nonché, fra l'altro:

- il D.L.vo 2 luglio 2010, n. 104, recante il nuovo codice del processo amministrativo;
- il D.L.vo 4 marzo 2010, n. 28, che ha recato le nuove norme sulla mediazione e sulla conciliazione delle controversie civili e commerciali;
- la L. 22 febbraio 2010, n. 24, di conversione, con modificazioni, del D.L. 29 dicembre 2009, n. 193, che ha introdotto le nuove regole sul processo telematico, sulle notificazioni elettroniche e sulla digitalizzazione della giustizia.

M.F.

Centofanti Nicola

FORMULARIO DEL DIRITTO AMMINISTRATIVO

ed. La Tribuna, Piacenza 2010, pp. 928, € 38,00

Il volume comprende oltre 130 formule commentate con la dottrina e annotate con la giurisprudenza, da utilizzare nel processo amministrativo, in modo di fornire all'operatore uno strumento di consultazione realmente completo ed aggiornato.

Le formule sono relative, tra l'altro, alla disciplina dell'accesso al procedimento amministrativo; alla giurisdizione amministrativa; ai ricorsi in materia di edilizia residenziale pubblica, in materia di permessi di accesso alle autovetture nel centro storico e per violazioni al cod. strad. ex art. 203; alla citazione avanti il giudice ordinario per risarcimento del danno per omessa manutenzione di strada pubblica.

Si segnala che il volume è aggiornato con il Codice del processo amministrativo (D.L.vo n. 104 del 2010) e che contiene un Cd-Rom che raccoglie tutte le formule.

M.P.

Di Pirro Massimiliano

SPESE IN CONDOMINIO E TABELLE MILLESIMALI: LA NUOVA DISCIPLINA. GUIDA OPERATIVA DOPO LA SENTENZA DELLE SEZIONI UNITE N. 18477/2010. TRIBUNA JURIS

ed. La Tribuna, Piacenza 2010, pp. 224, € 23,00

Con le decisioni n. 18477 del 9 agosto 2010 e 18332 del 6 agosto 2010, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno profondamente riesaminato i presupposti ed il contenuto delle regole sulla revisione delle tabelle millesimali, sulle spese condominiali e sulla legittimazione in giudizio dell'amministratore di condominio.

Il volume in recensione costituisce un primo, agile ed utilissimo commento alle predette pronunce, e contiene una lucida analisi delle principali problematiche collegate alle decisioni delle Sezioni Unite della Cassazione. Viene fornita al lettore una sapiente analisi dottrinale e giurisprudenziale in ordine ai temi fra i quali segnaliamo: le spese comuni condominiali; le tabelle millesimali e i diritti sulle parti comuni; l'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali; i compiti ed il funzionamento dell'assemblea.

Nel volume, viene inoltre riportato il testo integrale della fondamentale pronuncia 9 agosto 2010, n. 18477 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione.

G.B.

Dubolino Pietro
Dubolino Chiara
Costa Fabio
CODICE DELLE LEGGI
CIVILI COMPLEMENTARI

ed. *La Tribuna, Piacenza 2010, pp.*
 2688, € 62,00

Una raccolta di leggi esaustiva, dettagliatamente annotata e coordinata, arricchita da un commento giurisprudenziale selezionato e significativo, che offre all'interprete un indispensabile strumento di consultazione e di approfondimento, relativamente

ad argomenti quali: Adozione; Assicurazione R.C. auto; Contratti agrari; Diritto d'autore; Divorzio; Fallimento; Lavoro; Locazione di immobili urbani; Proprietà industriale.

M.F.



in libreria

Tribuna Commentari

GIAN ANDREA CHIESI, NICOLA CRISPINO, FRANCESCO LANDOLFI,
 MARCELLO SINISI, FULVIO TRONCONE

COMMENTARIO SISTEMATICO DELLE LOCAZIONI E DEL CONDOMINIO

Casa Editrice La Tribuna, seconda edizione, 2009, pagg. 928
 ISBN 978-88-6132-245-4 [euro 65,00]

Quest'Opera si articola in una serie di percorsi monografici sui principali istituti del diritto del condominio e delle locazioni, corredati dalla giurisprudenza di merito e di legittimità maggiormente significativa.

Il commentario è suddiviso in 90 percorsi monografici, ordinati alfabeticamente. Una fitta rete di rinvii interni consente poi di evidenziare i collegamenti tra le voci e di facilitare la "navigazione" all'interno del volume. Fra gli istituti affrontati, si segnalano:

Assemblea di condominio, Responsabilità dell'amministratore condominiale, Ripartizione delle spese condominiali, Procedimento di convalida di sfratto per finita locazione.


www.latribuna.it

Servizio commerciale tel. 0523 46311, fax 0523 757219
Rete di vendita <http://www.latribuna.it/retecommerciale>

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, ORD. 22 OTTOBRE 2010, N. 21788

PRES. ODDO – EST. MENSITIERI – P.M. APICE (DIFF.) – RIC. FORNI (AVV. MARTINO) C. TIRONI ED ALTRA (AVV. SUSINI)

Comproprietà indivisa | Amministrazione | Locazione a terzo della cosa comune da parte di uno solo dei comproprietari | Obbligazione del pagamento del canone | Rapporti tra comproprietario-locatore ed altri comproprietari non contraenti | Disciplina applicabile | Mandato senza rappresentanza o comunione | Rimessione della questione al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle S.U..

 Deve rimettersi al Primo Presidente per l'assegnazione - se del caso - alle S.U. la questione se, in tema di locazione a terzi di immobile di proprietà comune da parte di uno solo dei comproprietari e con specifico riferimento alla fondamentale obbligazione del pagamento del canone, nei rapporti tra il comproprietario-locatore e gli altri comproprietari non contraenti trovi applicazione la disciplina in tema di mandato senza rappresentanza o quella della comunione. (c.c., art. 1105; c.c., art. 1705) (1)

(1) Nell'ordinanza in epigrafe la S.C. ha evidenziato che si è sviluppato un indirizzo giurisprudenziale (v. Cass. civ., 9 novembre 1982, n. 5890, in *Ius&Lex* dvd n. 5/10, ed. La Tribuna, e Cass. civ., 26 maggio 1992, n. 6292, in *questa Rivista* 1992, 865) secondo cui la locazione della cosa comune da parte di uno dei comproprietari sorge validamente e svolge i suoi effetti contrattuali, anche se il locatore abbia violato i limiti dei poteri spettantigli ex articolo 1105 e ss. c.c., senza che agli altri partecipanti che gli hanno lasciato la completa disponibilità della cosa possa competere azione di rilascio o di rivendica nei confronti del conduttore, il quale resta obbligato alla esecuzione del contratto ed al pagamento del canone fino alla riconsegna del bene al comproprietario locatore. Ne consegue che il locatario esegue quest'ultima obbligazione con pieno effetto liberatorio in proprio favore mediante il pagamento dell'intera entità pecuniaria dovuta al comproprietario locatore, quali che siano i criteri in base ai quali, per legge o per convenzione, debbano essere ripartiti tra i comproprietari i frutti del bene locato. Secondo altro orientamento giurisprudenziale, invece, tra i partecipanti alla comunione esiste un reciproco rapporto di rappresentanza, in virtù del quale ciascuno di essi può procedere alla locazione della cosa comune ed agire per la cessazione o la risoluzione del contratto e la consegna del bene locato, anche nell'interesse degli altri partecipanti alla comunione, trattandosi di atti di utile gestione rientranti nell'ambito dell'ordinaria amministrazione della cosa comune, per i quali è da presumere, salvo prova contraria, che il singolo comunista abbia agito anche con il consenso degli altri (v. Cass. civ., 18 gennaio 2002, n. 537, in *questa Rivista* 202, 212 e Cass. civ., 13 luglio 1999, n. 7416, *ivi* 1999, 685).

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato il 3 marzo 2003 Carla Forni, in qualità di comproprietaria in ragione della metà dell'immobile adibito ad uso commerciale sito in Massa al piano terra nel fabbricato ubicato in Piazza Betti n. 46, concesso in locazione dall'altra comproprietaria Nicodemi Annalia a Tironi Claudio con contratto in data 7 luglio 1999 per la durata di sei anni, adiva il Tribunale di Massa per sentir dichiarare che una quota pari al 50% dei canoni locativi dovuti dal Tironi in relazione alla locazione da lui stipulata con la Nicodemi era di spettanza di essa attrice e per sentir conseguentemente condannare il nominato Tironi, o in via subordinata alternativa la Nicodemi, a versare all'attrice stessa la metà dei canoni locativi maturati dal luglio 2003 fino alla scadenza del contratto.

Si costituiva il Tironi il quale resisteva alla domanda assumendo di ritenersi tenuto all'adempimento dell'unica obbligazione derivante a suo carico dal contratto di locazione nei confronti della stipulante Nicodemi Annalia e di non ritenersi passivamente legittimato in ordine alla rimessione in ipotesi dovuta dalla Nicodemi alla Forni di una parte del canone da lui pagato, ricordando di essere stato invitato dalla Forni medesima, in data 18 luglio 2002, a pagare direttamente alla stessa la metà del canone locativo e di avere inutilmente comunicato alle parti la propria disponibilità ad addivenire alla stipulazione di un contratto con entrambe o a provvedere al versamento del canone su libretto bancario o postale a disposizione della Nicodemi e della Forni.

Costituendosi a sua volta la Nicodemi chiedeva il rigetto della domanda avversaria e in via riconvenzionale la condanna della Forni al risarcimento dei danni subiti sia sotto il profilo patrimoniale che sotto quello morale.

Con sentenza del 2 aprile 2004 il Tribunale, in accoglimento della domanda della Forni, condannava il Tironi a corrisponderle il 50% dei canoni maturati tra il mese di agosto del 2002 e la cessazione della locazione, con gli interessi legali sui canoni scaduti, respingeva la domanda riconvenzionale della Nicodemi e compensava interamente tra le parti le spese di lite.

Proposti gravami, principale dal Tironi e incidentali dalla Forni e dalla Nicodemi, quest'ultimo condizionato, con sentenza del 18 dicembre 2004 la Corte d'appello di Genova, in accoglimento dell'impugnazione principale del Tironi, respingeva le domande proposte dalla Forni in primo grado, rigettava l'appello incidentale della medesima e compensava interamente tra le parti le spese del doppio grado.

Avverso tale decisione ha proposto ricorso per cassazione Carla Forni sulla base di cinque motivi. Resistono con distinti controricorsi Tironi Claudio e Annalia Nicodemi che ha anche depositato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il secondo motivo di ricorso vengono in discussione le contrapposte soluzioni date dai giudici del merito alla fattispecie in esame, quella del giudice di prime cure, favorevole al Tironi Claudio, e quella di segno opposto della Corte genovese con la qui gravata pronuncia.

Il primo giudice aveva fatto ricorso all'applicazione della disciplina del mandato e in particolare del disposto dell'art. 1705 c.c. secondo comma, in virtù del quale nel mandato senza rappresentanza il mandante può agire contro il terzo (che dal contratto è vincolato solo nei riguardi del mandatario stipulante in nome proprio) per ottenere il soddisfacimento dei crediti sorti a favore del mandatario in relazione alle obbligazioni assunte dal terzo con la conclusione del contratto, per tal modo sostituendosi al mandatario e ponendo in essere una revoca tacita del mandato medesimo, così pervenendo ad affermare che "il comproprietario, nel caso in cui l'immobile sia stato locato dagli altri comproprietari, non perde il diritto di agire per far valere a proprio favore il diritto a percepire la propria quota di canone ... in quanto il primo risulta esser tacito mandante degli altri comproprietari per la stipula della locazione, potendo così agire direttamente per il recupero dei propri crediti, con ciò determinando il venir meno del mandato".

Ha osservato in contrario la Corte ligure che la richiamata previsione normativa non era stata pertinentemente invocata nel caso di specie in cui, al di là dell'effetto tanto suggestivo quanto fuorviante della frequente affermazione che il comproprietario locatore si attegga come mandatario tacito degli altri comproprietari, non ricorreva alcun mandato, ma, a ben vedere, una gestione nel presunto interesse comune (validamente ed efficacemente compiuta, se del caso, anche all'insaputa degli altri interessati), la quale, nei rapporti tra l'autore della gestione e i destinatari dell'utilità di essa, trovava la sua regolamentazione nella disciplina interna della comunione, rispetto alla quale il terzo, che abbia validamente conseguito la posizione giuridica di conduttore, versa in condizione di indifferenza, e dalla cui evoluzione (in ipotesi conflittuale) non può ricevere pregiudizio. E che non si versasse in tema di mandato, e che non potesse nemmeno trovare applicazione in via analogica la norma dettata in tema di mandato a cui aveva fatto riferimento il primo giudice, emergeva chiaramente dal rilievo che alla disciplina della comunione non avrebbe potuto efficacemente sovrapporsi l'iniziativa unilaterale di un comproprietario qualificata alla stregua di revoca del mandato ai sensi e per gli effetti di cui al citato secondo comma dell'art. 1705 c.c.. Dovevasi quindi ritenere che, almeno fino a quando non venisse modificata la struttura soggettiva della parte locatrice con l'ingresso nella medesima del comproprietario originariamente non locatore, questi non potesse esigere, nemmeno limi-

tatamente alla parte corrispondente alla propria quota di comproprietà, il pagamento del canone nei confronti del conduttore. Nel caso di specie non veniva poi in considerazione, in concreto, e nei riguardi del conduttore Tironi, la limitazione reciproca connaturale alla coesistenza dei diritti di comproprietà spettanti alla Forni e alla Nicodemi, ma la compressione del diritto, esterno alla dimensione comunitaria, scaturente dal contratto a favore dell'unica (allo stato) parte contraente Nicodemi verso il conduttore medesimo, il quale aspirava a puntualmente adempiere, nella sua intera dimensione e in favore dell'avente titolo, il suo correlativo obbligo.

Osserva il Collegio che le contrastanti soluzioni della vicenda processuale si fondano sul richiamo a diverse prospettazioni della giurisprudenza di legittimità in tema di locazione a terzi di immobile di proprietà comune.

Il giudice di primo grado, riportandosi alla disciplina del mandato, ha fatto riferimento alla giurisprudenza di legittimità (vedi le sentenze n. 4587/95 e 2029/93, nonché, sostanzialmente nello stesso senso, Cass. n. 1306/69 e 3626/80) secondo cui il proprietario di un immobile locato ad un terzo da un suo mandatario senza rappresentanza può, nel revocare il mandato, e sostituendosi al mandatario, esercitare ex art. 1705 comma secondo c.c. ogni diritto di credito derivante dal rapporto obbligatorio posto in essere e quindi anche il diritto a ricevere il pagamento dei canoni direttamente da parte del conduttore (nel caso di specie la quota di canone a lui spettante nella misura del 50%) ed è legittimato ad agire nei confronti di costui per la realizzazione di tale diritto. Ciò, altresì, in virtù del principio secondo il quale il mandante, sappiano o non sappiano i terzi della esistenza del mandato, ha diritto, in via diretta e non in via surrogatoria, di far propri di fronte a costoro, i diritti di credito sorti in testa al mandatario, assumendo l'esecuzione dell'affare, a condizione che egli con ciò non pregiudichi i diritti spettanti al mandatario in base al contratto concluso (Cass. n. 92/90).

Ed in proposito va fatto cenno ancora alla più recente giurisprudenza di questa Suprema Corte secondo la quale la disposizione di cui al comma secondo, prima parte, dell'art. 1705 c.c. che consente al mandante di sostituirsi al mandatario nell'esercizio dei crediti derivanti dall'esecuzione del mandato introduce, per ragioni di tutela dell'interesse del mandante, un'eccezione al principio enunciato nel comma primo, secondo cui il mandatario che agisce in nome proprio acquista i diritti ed assume gli obblighi derivanti dagli atti compiuti con i terzi anche se questi hanno avuto conoscenza del mandato, la possibilità di sostituzione intendendosi però limitata all'esercizio dei crediti derivanti direttamente dalle obbligazioni contratte dal terzo verso il mandatario, non estendendosi essa ad altre azioni derivanti dal contratto stipulato fra mandatario e terzo, in particolare l'azione di risoluzione del contratto per inadempimento e di risarcimento dei danni (vedi Cass. n. 1312/2005, n. 18512/2006 e, da ultima, Cass. sez. un., n. 24772/2008).

Dal canto suo, nell'escludere ogni ipotesi di mandato, ravvisando invece, nella fattispecie sottoposta al suo esa-

me, una gestione nel presunto interesse comune (validamente ed efficacemente compiuta se del caso, anche ad insaputa degli altri interessati) la quale nei rapporti tra l'autore della gestione e i destinatari dell'utilità di essa, trova la sua regolamentazione nella disciplina interna della comunione, rispetto alla quale il terzo, che abbia validamente conseguito la posizione giuridica di conduttore, versa in condizione di indifferenza e dalla cui evoluzione (in ipotesi conflittuale) non può ricevere pregiudizio, il giudice di secondo grado si è riportato ad alcune pronunce di questo Supremo Collegio, ed in particolare a Cass. n. 6292/92, secondo le quali la locazione della cosa comune da parte di uno dei comproprietari sorge validamente e svolge i suoi effetti contrattuali anche se il locatore abbia violato i limiti dei poteri spettantigli ex artt. 1105 e ss. c.c. senza che agli altri partecipanti che gli hanno lasciato la completa disponibilità dell'immobile, possa competere azione di rilascio e tantomeno di rivendica nei confronti del conduttore, salvo il diritto al risarcimento dei danni verso il comproprietario locatore, ove la sua attività risulti pregiudizievole agli interessi della comunione (nello stesso senso Cass. n. 5890/82 e, con riguardo ad affitto di fondo rustico per la durata minima di legge stipulato ancorché verbalmente da parte di uno dei comproprietari che ne abbia la disponibilità, Cass. n. 483/2009).

Ricavandone quel giudice, con specifico riferimento alla fondamentale obbligazione del pagamento del canone, il principio secondo cui il conduttore adempie tale obbligazione con pieno effetto liberatorio in proprio favore, mediante il pagamento dell'intera entità pecuniaria dovuta al comproprietario locatore, quali che siano i criteri in base ai quali, per legge o per convenzione, debbano essere ripartiti tra i comproprietari i frutti del bene locato.

Ebbene, le conclusioni cui è pervenuto il giudice d'appello, a parte la negazione del ricorso, operato dal primo giudice, alla applicabilità al caso di specie della disciplina del mandato ed in particolare del disposto di cui al secondo comma dell'art. 1705 c.c., sembrano discostarsi anche dalla costante giurisprudenza di legittimità secondo la quale sugli immobili oggetto di comunione concorrono, in difetto di prova contraria, pari poteri gestori da parte di tutti i comproprietari in virtù della presunzione che ognuno operi con il consenso degli altri, per cui ogni condomino è legittimato a stipulare il contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile in comunione ed è altresì legittimato ad agire per il rilascio dell'immobile comune, senza che sia necessaria la partecipazione degli altri condomini (vedi Cass. n. 2158/83, n. 3725/96, n. 7416/99, n. 12327/99, n. 537/2002, n. 10394/2002, n. 15057/2003, n. 19929/2008, n. 6427/2009).

Ne deriva, ad avviso di questo Collegio, che le rilevate diverse prospettazioni, soprattutto in tema di applicabilità o meno alla fattispecie in esame della disciplina del mandato e i comunque rilevati contrasti giurisprudenziali in punto gestione della locazione della cosa comune nell'ambito delle stesse prospettazioni assunte dal giudice di seconde cure, suggeriscono l'opportunità di rimettere gli atti al Primo Presidente per l'assegnazione se del caso della

presente causa alle Sezioni Unite, anche in considerazione del fatto che la questione sottesa al secondo motivo di ricorso appare di particolare importanza. (*Omissis*)

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, ORD. 14 OTTOBRE 2010, N. 21220

PRES. TRIOLA — EST. SAN GIORGIO — P.M. FEDELI (DIFF.) — RIC. L.A. ED ALTRO (AVV.TI GARATTI E MAFFETTINI) C. CONDOMINIO X. (AVV.TI ROMANELLI E RONZONI)

Assemblea dei condomini | Deliberazioni | Impugnazione | Mezzo | Ricorso o citazione | Dies a quo ai fini del rispetto dei termini per l'impugnazione | Individuazione | Rimessione della questione al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle S.U..

Deve rimettersi al Primo Presidente per l'assegnazione - se del caso - alle S.U. la questione se costituisca mezzo tecnico di impugnazione delle delibere condominiali il ricorso o la citazione e quale sia la data da considerarsi quale dies a quo ai fini del computo del rispetto del termine per la impugnazione. (*c.c., art. 1137*) (1)

(1) Nel senso che l'espressione "ricorso" che figura ripetutamente nel testo dell'art. 1137 c.c. non può ritenersi adoperata in senso atecnico, quale mero sinonimo di istanza giudiziale (v. Cass., sentenze 9 luglio 1997, n. 6205, in *questa Rivista* 1998, 225 e Cass. civ., 27 febbraio 1988, n. 2081, *ivi* 1988, 350). Secondo altre pronunce della Suprema Corte, invece, l'impugnazione delle delibere assembleari può essere proposta anche con atto di citazione, purché lo stesso venga notificato al condominio nel termine indicato dall'art. 1137 c.c., con la precisazione che, in tale ultima ipotesi, ai fini del rispetto del termine di cui alla citata disposizione codicistica, occorre tener conto della data di notificazione dell'atto introduttivo del giudizio, anziché di quella del successivo deposito in cancelleria, che avviene al momento della iscrizione a ruolo della causa (v. Cass., sentenze 11 aprile 2006, n. 8440, in *questa Rivista* 2006, 555 e Cass. civ., 30 luglio 2004, n. 14560, *ivi* 2004, 685).

MOTIVI DELLA DECISIONE

(*Omissis*)

L'art. 1137, secondo comma, cod. civ. stabilisce che contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente può fare "ricorso" all'autorità giudiziaria, precisando che il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa. Il comma successivo dispone che il ricorso sia proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

Secondo l'orientamento della giurisprudenza di legittimità, l'espressione "ricorso" che figura ripetutamente nel testo richiamato dell'art. 1137 cod. civ., non può ritenersi adoperata in senso atecnico, quale mero sinonimo di istanza giudiziale (v. Cass., sentenze 9 luglio 1997, n. 6205; 27 febbraio 1988, n. 2081; 5 maggio 1975, n. 1716). Tale indirizzo si fonda sul rilievo della diversa formulazione della norma richiamata rispetto alle altre disposizioni codicistiche che, in ipotesi analoghe, in materia di consorzi

e società (artt. 2606, 2377), come in materia di comunione in generale (artt. 1107, 1109), non richiedono espressamente il rimedio del ricorso come mezzo di impugnativa delle deliberazioni degli organi collegiali.

La ragione della scelta del predetto mezzo risiederebbe nel carattere di urgenza che generalmente riveste la impugnazione delle delibere condominiali, sottoposta al breve termine di trenta giorni, allo scopo di risolvere celermente le questioni che possano intralciare o paralizzare la gestione del condominio. L'adozione della forma del ricorso consentirebbe al giudice di fissare un termine breve per la comparizione della controparte e per la eventuale sospensione della delibera.

3.3. - Nell'ambito di tale orientamento, è insorto, peraltro, contrasto in ordine all'attività che il condomino ricorrente deve svolgere prima della scadenza del termine di trenta giorni. Secondo un primo indirizzo, sarebbe sufficiente il deposito del ricorso presso il giudice competente: lo stesso ricorso andrebbe poi notificato alla controparte unitamente al provvedimento di fissazione della udienza di comparizione, entro il termine che sarà stabilito dal giudice (v. Cass., sent. n. 1716 del 1975, cit.). In senso contrario, si è invocato il principio, sostenuto anche in dottrina, secondo il quale nei casi in cui l'atto introduttivo di un giudizio contenzioso è costituito dal ricorso, per la instaurazione del rapporto processuale è sufficiente il deposito di tale atto nella cancelleria (v. Cass., sent. n. 2081 del 1988, cit.). In tale prospettiva, si è osservato che, ricollegando la instaurazione del rapporto processuale alla notifica del ricorso, l'inammissibilità della impugnazione prescinderebbe dall'attività del ricorrente e dipenderebbe dalla tempestiva emanazione del provvedimento giudiziale di fissazione dell'udienza di comparizione e di assegnazione del termine per la notificazione del relativo decreto alla controparte, in quanto, nel caso di ritardata pronuncia del provvedimento, sarebbe difficile, se non impossibile, per il ricorrente effettuare la notifica nel termine di trenta giorni. E nell'ipotesi, poi, di deposito del ricorso in cancelleria nell'ultimo giorno previsto dalla legge, la inammissibilità dello stesso costituirebbe la regola, essendo improbabile che la notificazione possa essere eseguita entro il termine di decadenza, salvo che la emanazione del provvedimento da parte del giudice sia immediata e ad essa segua la notifica ad horas del ricorso e del decreto.

3.4. - In senso contrario alla tesi secondo la quale il termine "ricorso" sarebbe stato utilizzato, nell'art. 1137 cod. civ., nel suo significato tecnico, si potrebbe osservare che le norme con le quali il legislatore ha inteso stabilire una deroga al principio generale previsto dall'art. 163 cod. proc. civ. - secondo il quale la domanda si propone con citazione - sono formulate in modo differente (v. artt. 703, 706, 712 cod. proc. civ.), precisandosi in esse espressamente che la "domanda" viene proposta con ricorso e indicandosi il giudice competente. In tali procedimenti, poi, il giudice competente o il presidente del tribunale, ove non ritenga di emettere provvedimenti immediati, fissa il termine per la comparizione delle parti davanti a sé (artt. 690, 706 cod. proc. civ.) o davanti al giudice istrut-

tore (art. 713 cod. proc. civ.) e per la notifica del ricorso e del relativo decreto; mentre di una tale attività non vi è menzione nell'art. 1137 cod. civ.

È, poi, incontestabile che l'atto introduttivo della impugnazione delle delibere in tema di comunione è la citazione, e un diverso regime in ordine alla impugnativa delle delibere delle assemblee condominiali non potrebbe fondarsi sulla osservazione che per le delibere in materia di comunione non sussisterebbe l'esigenza di risolvere sollecitamente le questioni concernenti la gestione del condominio.

In dottrina, si è altresì osservato che, interpretata letteralmente, la precisazione del legislatore che il ricorso non sospende l'esecuzione è praticamente priva di senso, in quanto un atto depositato nella cancelleria del giudice, e del quale il destinatario ignora l'esistenza, non potrebbe da solo provocare la sospensione della esecutorietà della deliberazione, mentre la espressione di cui si tratta può avere un significato allorché si interpreti il termine "ricorso" nel senso più generico di proposizione dell'impugnazione, mediante la rituale notifica della citazione.

3.5. - Le argomentazioni svolte indurrebbero a ritenere che, con l'adozione del termine "ricorso" nell'art. 1137 cod. civ., il legislatore non abbia inteso prescrivere il mezzo tecnico attraverso il quale deve essere proposta la impugnazione contro le delibere invalide, ma abbia semplicemente voluto garantire la possibilità del condomino di rivolgersi all'autorità giudiziaria, senza derogare alle forme del giudizio ordinario di cognizione, ricalcando la formulazione dell'art. 26, primo comma, del r.d.l. 15 gennaio 1934, n. 56.

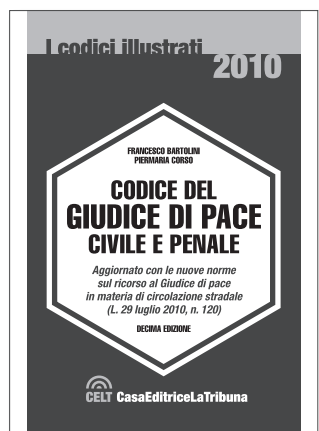
Del resto, secondo alcune pronunce di questa Corte, l'impugnazione delle delibere assembleari può essere proposta anche con atto di citazione, purché lo stesso venga notificato al condominio nel termine indicato dall'art. 1137 cod. civ., con la precisazione che, in tale ultima ipotesi, ai fini del rispetto del termine di cui alla citata disposizione codicistica, occorre tener conto della data di notificazione dell'atto introduttivo del giudizio, anziché di quella del successivo deposito in cancelleria, che avviene al momento della iscrizione a ruolo della causa (v. Cass., sentenze 11 aprile 2006, n. 8440, 30 luglio 2004, n. 14560, 16 febbraio 1938, n. 1662), restando in potere dell'amministratore del condominio, in tal caso, chiedere l'abbreviazione del termine a comparire di cui all'art. 163 cod. proc. civ., nel caso in cui sia stato fissato un termine eccessivo.

In senso contrario, si è osservato in dottrina che, se è vero che non vi sono motivi ostativi alla sanatoria ex art. 156, terzo comma, cod. proc. civ. nell'ipotesi di proposizione del giudizio mediante citazione ove sia previsto il ricorso, è altrettanto vero che la convalida dell'atto nullo può ritenersi operante solo nel momento in cui questo produca la medesima situazione processuale propria dell'atto valido cui viene equiparato, e cioè, nella specie, con il deposito della citazione in cancelleria, che determina l'effetto proprio del ricorso. Ne conseguirebbe la illogicità dell'at-

tribuzione alla notificazione della citazione di quella efficacia che la disposizione dell'art. 1137 cod. civ. riconnette esclusivamente all'esperimento dell'azione giudiziaria, in quanto, di per sé, la notificazione non è idonea a determinare la pendenza del giudizio in quelle ipotesi in cui il procedimento debba avere inizio necessariamente con il deposito del ricorso, in armonia con quanto questa Corte ha affermato con riferimento alla ipotesi in cui l'opposizione

a decreto ingiuntivo pronunciato in controversie di lavoro sia stata introdotta con citazione anziché con ricorso.

4. - In considerazione dei contrastanti orientamenti espressi da questa Corte sul tema, ed avuto comunque riguardo alla particolare importanza delle questioni di massima sollevate, si ravvisa la opportunità della rimessione degli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite. (*Omissis*)



Novità in libreria

I Codici Illustrati

FRANCESCO BARTOLINI, PIERMARIA CORSO
**CODICE DEL GIUDICE DI PACE
 CIVILE E PENALE**

Casa Editrice La Tribuna, decima edizione, 2010, pagg. 928.
 ISBN 978-88-6132-503-6 [euro 25,00]

Questo volume si rivolge a: Giudici di pace, avvocati, operatori del diritto.

L'Opera è aggiornata con:

- la L. 29 luglio 2010, n. 120 (Riforma del Codice della strada) che ha fra l'altro dettato le nuove norme sul ricorso al Giudice di pace disciplinato dall'articolo 204 bis del Codice della strada;
- il D.L.vo 2 luglio 2010, n. 104, recante modifiche alla disciplina dell'espulsione amministrativa dello straniero;
- la L. 15 luglio 2009, n. 94 (pacchetto sicurezza), che ha dettato le nuove competenze del Giudice di pace in materia di contrasto dell'immigrazione clandestina e del soggiorno illegale nel territorio dello Stato.

Il volume contiene inoltre un utile commento alle norme sottoposte alla competenza del Giudice di pace, ed è arricchito da ampi e opportuni riferimenti giurisprudenziali e dottrinali.

www.latribuna.it


Servizio commerciale tel. 0523 46311, fax 0523 757219
Rete di vendita <http://www.latribuna.it/retecommerciale>

Legittimità

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. I, 15 NOVEMBRE 2010, N. 23053

PRES. VITRONE – EST. FORTE – P.M. GOLIA (CONF.) – RIC. S.P. (AVV. BONACCORSI) C. MINISTERO DELLA GIUSTIZIA ED ALTRO (AVV. GEN. DELLO STATO)

Esecuzione forzata | Consegna o rilascio | Provvedimento di rilascio | Esecuzione | Ritardo | Legge Pinto | Riparazione per irragionevole durata del processo | Ritardo esclusivamente dovuto alla resistenza della controparte | Imputabilità all'apparato statale e allo strumento processuale | Esclusione.

 Il ritardo nella riconsegna e nel mancato godimento dell'appartamento, non necessitato da norme che ne vietino il rilascio, è esclusivamente dovuto alla resistenza della controparte nel processo presupposto, e quindi non è imputabile all'apparato statale e allo strumento processuale. (l. 24 marzo 2001, n. 89, art. 3) (1)

(1) La sentenza - in gran parte in rito ed enfaticamente senza ragione da stampa anche pretesamente tecnica - desta fondate perplessità, facendo risalire il ritardo nel rilascio alla resistenza della controparte (che comunque avrebbe avuto in un modo o nell'altro la collaborazione dell'apparato statale) mentre la stessa sentenza dà atto che sono intervenute proroghe legislative, provvedimenti di graduazione della Prefettura e indisponibilità della forza pubblica (circostanze che, tutte, sembrano concludere per una palese responsabilità dello Stato).

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

P.S., con ricorso del 3 maggio 2006, ha chiesto alla Corte d'appello di Perugia di condannare il Ministero della Giustizia e la Presidenza del Consiglio dei Ministri a corrispondergli, ai sensi della L. n. 89 del 2001, e dell'art. 6 della Convenzione dei diritti dell'uomo, un equo indennizzo di euro 75.000,00 per i danni patrimoniali e di euro 40.000 per quelli non patrimoniali, subiti per la durata irragionevole di un procedimento esecutivo per il rilascio di una casa di sua proprietà, iniziato nel 1992 e ancora in corso, immobile a lui rilasciato solo il 27 settembre 2006.

La Corte d'appello, ritenuta ammissibile la costituzione in giudizio dell'Avvocatura dello Stato, avvenuta in violazione del termine di cinque giorni prima della camera di consiglio, fissata per la decisione (art. 3, comma 5, L. n. 89 del 2001), con il deposito tardivo di un giorno della memoria di costituzione e di una sentenza, ritenendo che la norma andasse coordinata con quelle del codice di rito sui procedimenti camerati (art. 837 c.p.c. e ss.) e che vietasse solo il deposito di repliche e documenti in senso stretto e non la costituzione del convenuto fino alla udienza in camera di consiglio, ha solo rilevato il difetto di

legittimazione della Presidenza del Consiglio dei Ministri rigettando ogni domanda nei confronti di questa.

Ritenuto che la procedura di esecuzione dello sfratto durata quattordici anni, con 43 accessi dell'ufficiale giudiziario tutti con esito negativo per varie cause, essendo la casa abitata oggetto di sfratto abitata dalla famiglia dell'esecutato e date le proroghe legislative delle locazioni e i provvedimenti di graduazione della Prefettura oltre che la indisponibilità della forza pubblica a fare eseguire l'allontanamento forzato degli inquilini, la Corte di merito ha connesso a esigenze sociali e non alle sole carenze dell'apparato giudiziario sei degli anni del procedimento esecutivo, ritenuto irragionevole nei residui 8 anni.

Negato che le spese del processo e il mancato godimento dell'immobile potessero costituire danni patrimoniali indennizzabili, potendo il danneggiato soddisfarsi per tali pregiudizi in altro modo, la Corte d'appello di Perugia, con il decreto di cui in epigrafe, ha limitato ai soli danni non patrimoniali, l'indennizzo spettante al P. e li ha fissati in euro 1.000,00 annui e complessivamente in euro 8000,00, posti a carico del Ministero della Giustizia, condannato pure, per la soccombenza solo parziale, a pagare all'istante la metà delle spese di causa.

Per la cassazione del decreto di cui sopra, depositato il 1 marzo 2007, propone ricorso di quattro motivi il P., deducendo:

a) violazione dell'art. 100 c.p.c., L. n. 89 del 2001, art. 2, commi 2 e 3, art. 1292 c.c. e ss., e art. 2055 c.c., anche per omessa e insufficiente motivazione, in ordine al difetto di legittimazione passiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri, da affermare per il concorso di altri organi dell'amministrazione statale (ufficiale giudiziario, commissariato di polizia, prefettura) nella determinazione della durata del processo e dei danni conseguenti.

V'è motivazione contraddittoria del decreto che, dopo avere rilevato l'inefficacia dei 43 accessi dell'ufficiale giudiziario, ha poi negato la legittimazione della Presidenza del Consiglio dei Ministri; il motivo è chiuso da un quesito che non enuncia principi di diritto ma indica solo fatti sui quali mancherebbe la motivazione;

b) violazione dell'art. 3, commi 4 e 5 della L. n. 89 del 2001, e art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, per avere ritenuto ammissibile la costituzione dei convenuti quattro giorni prima della camera di consiglio, accogliendo le eccezioni delle amministrazioni convenute, come quelle sull'inerzia del P. nella produzione del danno o quella della produzione tardiva di documenti dall'istante e del mancato rilievo dalla Corte di merito della decadenza dal diritto di depositarli;

c) falsa applicazione dell'art. 2 della L. n. 89 del 2001, degli artt. 2043, 1292 e 2055 c.c., e degli artt. 183 e 184 c.p.c., anche per omessa e insufficiente motivazione, per non avere considerato danni patrimoniali le spese del procedimento e le perdite subite per il processo. Il non avere collegato i danni che precedono alla eccessiva durata del processo ma ad altri fatti, è illogico ed errato, essendosi comunque violati gli artt. 183 e 184 c.p.c., impedendo alla parte di provare il pregiudizio da essa subito;

d) violazione delle medesime norme sostanziali di cui al secondo motivo di ricorso, per la assoluta incongruenza nella liquidazione del danno non patrimoniale subito, sia in ordine ai tempi della procedura ritenuti irragionevoli che all'entità del danno non patrimoniale liquidato in soli euro 1.000,00 annui, con violazione dei parametri in genere utilizzati dalla Corte Europea dei diritti dell'uomo.

Il Ministero della giustizia si difende con controricorso mentre la Presidenza del Consiglio intimata in questa sede non ha svolto difese.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso è infondato e deve essere rigettato.

1. La legittimazione ad agire consiste nella titolarità del potere o dovere di promuovere o subire un giudizio, di regola riconosciuto per il titolare del diritto o obbligo sostanziale oggetto dell'azione (art. 81 c.p.c.), come tale emergente dalla prospettazione della domanda e indipendente dalla fondatezza di essa (Cass. 10 maggio 2010 n. 11284).

La domanda di equo indennizzo da lesione del diritto alla ragionevole durata del processo si propone "nei confronti del Ministro della giustizia, quando si tratta di procedimenti del giudice ordinario", ai sensi dell'art. 3, comma 3, L. n. 89 del 2001; tale è il processo di esecuzione, tenuto distinto nel nostro ordinamento da quello di cognizione, anche ai fini del computo della ragionevole durata del processo (così S.U. 24 dicembre 2009 n. 27348).

Nel caso ricorre una ingiustificata durata di un processo dinanzi a magistrato ordinario, per il quale la citata normativa legittima a subire il processo e a resistere in giudizio il solo Ministro della giustizia, per qualsiasi inefficienza dell'apparato statale nella produzione del ritardo del processo, e quindi esattamente si è negata la legittimazione sostanziale della Presidenza del Consiglio, *ratione temporis* legittimata passiva per le ipotesi diverse da quella della lesione del diritto alla ragionevole durata del processo civile e sostituita poi in tali fattispecie dal Ministero dell'economia e delle finanze.

Pertanto il primo motivo di ricorso è infondato, anche a non tener conto delle carenze del quesito conclusivo su fatti invece che su principi di diritto.

1.2. Anche il secondo motivo di ricorso è infondato, salvo che non se ne rilevi l'inammissibilità, in difetto di un concreto interesse sostanziale al suo accoglimento (sulla inimpugnabilità delle sentenze per vizi processuali, senza interesse sostanziale, Cass. 12 marzo 2010, n. 6051).

Se vi è il potere del giudice di assegnare un termine alle parti su loro istanza per il deposito di memorie e do-

cumenti, in caso di violazione del termine di cui all'art. 3, comma 5, L. n. 89 del 2001, che si è violato nella fattispecie, può rilevarsi di ufficio la decadenza dal diritto di procedere a tale deposito, ma non può precludersi comunque la difesa successiva con la comparizione alla camera di consiglio del difensore, come di regola avviene in tutte le procedure camerale (Cass. 7 settembre 2007, n. 18906) e in ogni procedimento contenzioso ordinario, in cui la contumacia può sempre superarsi ai sensi dell'art. 293 c.p.c., per cui è da negare la preclusione di ogni difesa successiva per la violazione del termine dell'art. 3, comma 5, L. n. 89 del 2001, potendosi proporre istanza alla Corte per ottenere apposito nuovo termine per il deposito di memorie e la produzione di documenti, determinandosi in tal modo il contraddittorio tra le parti. In ogni caso, nella fattispecie, rientra tra i compiti officiosi del giudice valutare il comportamento delle parti (art. 2, comma 2, L. n. 89 del 2001) e la sua incidenza sulla durata del processo presupposto non era quindi necessaria la eccezione del Ministero sulla inerzia dell'istante nella procedura di sfratto, per far ritenere tale comportamento di parte come rilevante nella determinazione della durata della procedura, per cui il secondo motivo di ricorso è infondato, per la parte in cui non è inammissibile anche nel quesito conclusivo che non precisa meglio quale è il documento prodotto tardivamente e quali difese la memoria dell'Amministrazione abbia impedito al ricorrente in questa sede (così Cass. 15 maggio 2010, n. 12044).

1.3. In ordine alla negazione dei danni patrimoniali come individuati dall'attore in domanda, è corretto il decreto impugnato nel rilevare che le spese della procedura esecutiva, qualsiasi sia la sua durata, sono liquidate all'interno del procedimento stesso, dal giudice che su di esso deve decidere e non costituiscono danni indennizzabili.

In rapporto ai danni da mancata disponibilità dell'immobile oggetto di rilascio, esattamente essi nel decreto sono collegati a vicende diverse dalla mera durata del processo, essendo l'emergenza abitativa uno dei problemi rilevanti del paese dal dopo guerra in poi; del resto, il ricorrente non poteva ignorare le difficoltà di recupero dell'immobile di sua proprietà in locazione a terzi, data la notorietà del problema delle carenze di abitazioni disponibili sul mercato immobiliare, con la conseguenza che un appartamento libero ha di regola un prezzo maggiore di uno occupato. Comunque il ritardo nella riconsegna e nel mancato godimento dell'appartamento, non necessitato da norme che ne vietino il rilascio, è esclusivamente dovuto alla resistenza della controparte nel processo presupposto, e quindi non è imputabile all'apparato statale e allo strumento processuale con la sua durata, e il ricorso anche per tale profilo è quindi infondato, anche a non considerare la inconferenza del quesito di diritto conclusivo, che non riguarda il nesso eziologico tra danni patrimoniali e durata del processo.

1.4. Anche il quarto motivo di ricorso deve rigettarsi sia in rapporto al tempo ritenuto ragionevole di sei anni che alla congruità del danno liquidato.

La Corte ha ritenuto che il processo esecutivo si sarebbe dovuto chiudere in cinque anni, durata allungata a sei anni in rapporto alla emergenza sociale costituita dal diritto all'abitazione e per gli otto anni ingiustificati ha liquidato il danno nella somma minima prevista di regola in sede sovranazionale, secondo lo stesso ricorso.


Tale somma è congrua per le ragioni già indicate, in quanto mancano elementi per discostarsi dai minimi dei parametri utilizzati di regola dalla Corte Europea di Strasburgo, in rapporto alla riparazione dell'ansia sull'esito del processo, indubbiamente non eccessiva in relazione alla difficoltà che la procedura avrebbe avuto nella sua prosecuzione, per i rilevanti ostacoli di ordine economico-sociale, che hanno comportato interventi anche legislativi per ritardare l'esecuzione degli sfratti.

In conclusione, non può che affermarsi la infondatezza del ricorso per cassazione del P., che è da rigettare con condanna del ricorrente alle spese della presente fase del giudizio, per il principio della soccombenza. (*Omissis*)

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, 19 OTTOBRE 2010, N. 21449

PRES. ROVELLI – EST. GIUSTI – P.M. VELARDI (CONF.) – RIC. D.S.D. ED ALTRO (AVV. CREA) C. CONDOMINIO Y. (AVV. TI UNGARELLI E CRISCI)

Assemblea dei condomini | Convocazione | Ordine del giorno | Contenuto | Sviluppi logici ed argomenti connessi a quelli indicati | Ammissibilità | Fattispecie relativa all'autorizzazione del nuovo amministratore all'apertura di nuovo conto corrente condominiale.

 Ai fini della validità dell'ordine del giorno, occorre che lo stesso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia all'opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti. (In applicazione del suddetto principio la S.C. ha ritenuto che la delibera assembleare di autorizzazione del nuovo amministratore ad aprire un nuovo conto corrente, una volta saldato quello precedente in passivo, e di procedere ad uno sconfinamento sullo stesso, fosse non solo strettamente connessa, ma anche logicamente consequenziale ai punti, indicati nell'ordine del giorno, relativi alla nomina del nuovo amministratore, in sostituzione del precedente dimissionario, ed all'avvio della nuova gestione condominiale, con l'approvazione del rendiconto relativo alle annualità pregresse). (*c.c., art. 1105; c.c., art. 1136; c.c., art. 1139*) (1)

(1) Sul contenuto minimo dell'avviso di convocazione, ai fini della validità della conseguente delibera, v. Cass. civ., 30 luglio 2004, n. 14560, in questa Rivista 2004, 685.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. - Nella seduta dell'11 gennaio 1999, l'assemblea del condominio Y., dopo aver provveduto alla nomina di un nuovo amministratore in sostituzione del precedente dimissionario, deliberava a maggioranza di autorizzarlo "ad aprire un nuovo conto corrente intestato al condominio, una volta saldato il conto corrente attuale in passivo" e "ad uno sconfinamento sullo stesso conto corrente".

2. - La s.n.c. T. U., partecipante a detto condominio, impugnava davanti al Tribunale di Milano detta deliberazione nella parte in cui autorizzava lo sconfinamento.

Resisteva il condominio.

L'adito Tribunale respingeva l'impugnazione.

3. - La Corte d'appello di Milano, con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 16 novembre 2004, ha rigettato il gravame della società, ritenendo, al pari del primo giudice, la deliberazione adottata logicamente ricompresa negli argomenti da trattare indicati nell'ordine del giorno.

4. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello hanno proposto ricorso D.S.D. e S.S., succeduti in luogo della Tipografia Unione s.n.c., sulla base di un motivo.

Ha resistito, con controricorso, l'intimato condominio.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Con l'unico mezzo i ricorrenti denunciano violazione dell'art. 1105, comma 3, c.c. in riferimento all'art. 360, n. 5, c.p.c..

Secondo i ricorrenti, il mancato inserimento nell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale del punto poi deliberato violerebbe la norma di cui all'art. 1105, comma 3, c.c., posto che la voce sulla quale l'assemblea doveva deliberare era "approvazione rendiconto gestione straordinaria 97/98".

Precisano i ricorrenti che l'assemblea non quantificò affatto alcuna somma entro la quale l'amministratore poteva legittimamente agire.

Sicché l'affermazione, contenuta nella sentenza impugnata, secondo cui "lo scoperto autorizzato non può riferirsi che alle spese relative alla gestione condominiale", non sarebbe obiettivamente riscontrabile. Lo stesso dicasi per l'affermazione di determinatezza dello scoperto autorizzato, giacché l'assemblea non quantificò affatto lo scoperto consentito.

2. - Il motivo è infondato.

L'art. 1105, comma 3, c.c., dettato per la comunione in generale ma applicabile al condominio in virtù della norma di rinvio contenuta nell'art. 1139 c.c., vuole che i partecipanti siano preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione (il cd. ordine del giorno).

Ai fini della validità dell'ordine del giorno - come questa Corte ha precisato (Sez. II, 22 luglio 2004, n. 13763; Sez. II, 30 luglio 2004, n. 14560) - occorre che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia all'opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti.

A questo principio si è attenuta la Corte territoriale, la quale, dando adeguata motivazione del proprio convincimento, ha rilevato che la delibera dell'assemblea di autorizzare l'amministratore ad aprire un nuovo conto corrente, una volta saldato quello precedente in passivo, e di procedere ad uno sconfinamento, era non solo strettamente connessa, ma anche logicamente consequenziale ai punti, indicati nell'ordine del giorno, relativi alla nomina del nuovo amministratore, in sostituzione del precedente dimissionario, ed all'avvio della nuova gestione condominiale, con l'approvazione del rendiconto relativo alle annualità pregresse.

Posto che per la partecipazione informata dei condomini all'assemblea condominiale, al fine della conseguente validità della delibera adottata, è sufficiente che nell'avviso di convocazione della medesima gli argomenti da trattare siano indicati nei termini essenziali per essere comprensibili, l'apprezzamento del giudice del merito circa la pertinenza della deliberazione dell'assemblea ai temi in discussione indicati nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione, sfugge alle censure dei ricorrenti.

Invero - come sottolineato dalla Corte di merito - l'autorizzazione data dall'assemblea al nuovo amministratore di aprire un nuovo conto corrente, intestato al condominio, e di operare con uno sconfinamento, benchè non espressamente indicata nell'ordine del giorno, rappresentava lo sviluppo contabile logicamente ed ordinariamente connesso agli argomenti da trattare, che comprendevano la nomina di un nuovo amministratore e l'approvazione del rendiconto della gestione degli anni immediatamente precedenti: in mancanza di fondi dei condomini a disposizione dell'amministratore, infatti, il conto corrente preesistente, contenente un passivo, non avrebbe potuto essere estinto, e la gestione ordinaria, che l'amministratore era chiamato ad avviare, non avrebbe potuto essere intrapresa.

A ciò aggiungasi che la Corte territoriale ha sottolineato che l'autorizzazione in questione, lungi dall'essere generica ed indeterminata, aveva carattere temporaneo, valendo sino a che contributi dei condomini non avessero posto a disposizione di detto amministratore la occorrente provvista, e non comportava un ampliamento dei poteri di spesa dell'amministratore, perchè lo scoperto era autorizzato nei limiti del saldo del passivo del conto corrente da chiudere e delle necessità di gestione ordinaria non tempestivamente coperte dalla provvista dei partecipanti al condominio.


Il motivo di impugnazione, pertanto, non coglie nel segno e si risolve in una inammissibile censura dell'apprezzamento di fatto, congruamente motivato dal giudice del merito, sulla riconducibilità della deliberazione dell'assemblea agli argomenti in discussione indicati nell'ordine del giorno (cfr. Cass., Sez. II, 27 marzo 2000, n. 3634).

3. - Il ricorso è rigettato. Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza. (*Omissis*)

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, 8 OTTOBRE 2010, N. 20902

PRES. TRIOLA – EST. MAZZACANE – P.M. LECCISI (CONF.) – RIC. C.G. (AVV.TI BUFFARINI E BOGGIANO) C. CONDOMINIO Y. (AVV.TI MELE E FIORE)

Innovazioni | Gravose | Installazione di ascensore a cura e spese solo di alcuni condòmini | Limiti all'utilizzazione della cosa comune | Concetto di inservibilità di cui all'art. 1120 c.c. | Pregiudizio limitato e inferiore ai limiti della tollerabilità | Innovazione consentita.

 In tema di condominio negli edifici, in caso di installazione dell'ascensore a cura e spese solo di alcuni condòmini, la limitazione, per alcuni condòmini, della originaria possibilità di utilizzazione delle scale e dell'andito occupati dall'impianto di ascensore, non rende l'innovazione lesiva del divieto posto dall'art. 1120, comma 2, c.c. ove risulti che dalla stessa non derivi, sotto il profilo del minor godimento della cosa comune, alcun pregiudizio, non essendo necessariamente previsto che dalla innovazione debba derivare per il condomino dissenziente un vantaggio compensativo. Ciò, in quanto il concetto di inservibilità espresso nell'articolo 1120 cit. va interpretato come sensibile menomazione dell'utilità che il condomino ritraeva secondo l'originaria costituzione della comunione, con la conseguenza che pertanto devono ritenersi consentite quelle innovazioni che, recando utilità a tutti i condòmini tranne uno, comportino per quest'ultimo un pregiudizio limitato e che non sia tale da superare i limiti della tollerabilità. (*c.c., art. 1120*) (1)

(1) Sulla prima parte della massima, cfr. Cass. civ., 4 luglio 2001, in *questa Rivista* 2002, 34. Sul concetto di "inservibilità" cui fa riferimento l'art. 1120 c.c., v. Cass. civ., 21 ottobre 1998, n. 10445, in *Arch. civ.* 1999, 902.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato l'8 luglio 1989 C.G., premesso di essere proprietaria dell'appartamento interno (*Omissis*) posto al piano terreno dell'edificio condominiale sito in (*Omissis*), conveniva in giudizio il suddetto Condominio dinanzi al Tribunale di Chiavari esponendo:

- l'assemblea condominiale del (*Omissis*) aveva deliberato, con il voto contrario dell'istante e della proprietaria di un altro appartamento posto al piano terreno, di concedere ai condòmini R., G. e V. il permesso di porre in essere a loro spese un ascensore nel vano scala condominiale ed aveva assunto altre delibere connesse all'oggetto della precedente;

- la delibera suddetta era da ritenere nulla o annullabile poichè, risultando lesiva dei diritti di ciascun condomino sulle parti comuni, necessitava del consenso di tutti i condòmini;

- infatti essa comportava la sottrazione all'uso di una ragguardevole porzione del pianerottolo di accesso all'appartamento dell'attrice con conseguente gravissimo deprezzamento per l'unità immobiliare nonchè riduzione

di luminosità della parte di vano scale che dall'atrio del caseggiato portava al piano sottostante;

- l'assemblea aveva inoltre deliberato di rivedere la tabella millesimale di proprietà, così disponendo la gratuita cessione ai tre condomini proprietari dell'impianto ascensore di una "porzione di una entità condominiale o quanto meno la costituzione di una servitù";

- l'installazione dell'ascensore violava altresì l'art. 18 del regolamento condominiale che prevedeva il divieto di ingombrare in qualsiasi modo il vano scale;

- risultava poi pregiudicata l'agibilità delle scale e dei pianerottoli (art. 1109 c.c., nn. 1 e 2);

- infine appariva incongruente ed illogica la delibera che stabiliva le condizioni cui era subordinato l'accoglimento di successive richieste di altri condomini di partecipazione alla proprietà ed all'uso dell'impianto.

L'attrice concludeva quindi chiedendo la declaratoria di nullità o l'annullamento delle predette delibere.

Il Condominio convenuto resisteva in giudizio assumendo che si trattava di delibere che avevano approvato una innovazione diretta al miglioramento della cosa comune validamente adottate con le maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c..

Con sentenza n. 281/2001 il Tribunale adito dichiarava la nullità e l'inefficacia delle impugnate delibere rilevando che la C. aveva agito ex art. 832 c.c. e segg. a tutela dell'appartamento di sua proprietà esclusiva, che le delibere predette avevano violato il suo diritto di proprietà - posto che il suo appartamento era stato danneggiato dall'installazione dell'ascensore - nonchè l'art. 18 del regolamento condominiale.

Proposto gravame da parte del Condominio di via (*Omissis*) cui resisteva C.G. quale erede della C. la Corte di Appello di Genova con sentenza del 10 dicembre 2004 ha respinto la domanda proposta da quest'ultima nel primo grado di giudizio.

Il giudice di appello, premesso che l'installazione di un ascensore costituisce una innovazione che deve essere approvata con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 5, c.c. (nella specie raggiunta), ha ritenuto legittimo consentire l'immissione dell'impianto nella tromba delle scale e nel corrispondente andito del pianterreno, poichè la parziale sottrazione di tali parti comuni all'originario uso era compensata dall'offerta di un servizio ben più vantaggioso, cosicchè l'innovazione in questione poteva ritenersi vietata solo se i danni causati fossero stati di gran lunga prevalenti rispetto ai vantaggi anche per un solo condomino; orbene nella fattispecie non sussistevano gli estremi della innovazione vietata, poichè anche i proprietari degli appartamenti siti al piano strada avrebbero potuto usufruire, qualora lo avessero voluto, dell'impianto contribuendo alle spese di installazione ed a quelle di manutenzione e di esercizio.

Per la cassazione di tale sentenza il C.G. ha proposto un ricorso affidato ad un unico articolato motivo illustrato successivamente da una memoria cui il Condominio di Viale (*Omissis*) ha resistito con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con l'unico motivo formulato il C.G. censura la sentenza impugnata per aver ritenuto che la costituzione del servizio di ascensore e la possibilità di raggiungere con l'ascensore stesso, dal portone principale dell'edificio condominiale, l'ingresso dell'interno (*Omissis*) costituiva un notevole vantaggio tale da bilanciare il deprezzamento dell'alloggio di parte attrice dovuto alla diminuzione di superficie, luminosità ed areazione del pianerottolo - andito del piano sottostrada; in tal modo il giudice di appello non ha considerato che, mentre il deprezzamento dell'immobile di proprietà dell'esponente era stato oggetto di una precisa verifica e valutazione da parte di un consulente, la sussistenza di un eventuale incremento di valore dello stesso immobile conseguente all'installazione dell'ascensore approvata dalla delibera impugnata era stata affermata sulla base di argomentazioni prive di riscontro nelle risultanze processuali.

Il ricorrente poi rileva che la Corte territoriale non ha tenuto conto che il proprietario dell'appartamento distinto dall'interno (*Omissis*) non aveva alcun interesse all'uso del suddetto ascensore, data la collocazione di piano dell'alloggio in questione, e visto che nella normale fruizione dello stesso egli si serviva esclusivamente del comodo accesso che dal ballatoio antistante l'ingresso dell'appartamento conduce senza cambiamenti di piano al portone di via (*Omissis*), e che solo eccezionalmente poteva essere indotto a servirsi, salendo le scale che portano all'atrio condominiale, dell'ingresso che si apre su viale (*Omissis*), praticato da tutti i condomini che invece non si servivano, salvo casi eccezionali, dell'uscita su via (*Omissis*).

Il ricorrente sostiene altresì la nullità ai sensi dell'art. 1120, comma 2, c.c. delle delibere che, ancorchè adottate con le maggioranze qualificate di cui all'art. 1136 c.c., abbiano approvato innovazioni della cosa comune allorchè le stesse risultino lesive dei diritti di un condomino su una porzione di proprietà esclusiva; d'altra parte il divieto previsto dall'art. 1120, comma 2, c.c. deve ritenersi violato quando non sia stato provato che dall'innovazione non derivi alcun pregiudizio al godimento della cosa comune; e nella specie era invece risultato, come già evidenziato, che l'installazione dell'infrastruttura in oggetto aveva comportato una riduzione della superficie del pianerottolo nonchè della sua luminosità.

Il C.G. inoltre rileva che, contrariamente a quanto ritenuto dalla sentenza impugnata, la porzione di vano scale destinata alla collocazione dell'ascensore doveva ritenersi sottratta alla comproprietà di quei condomini che si erano opposti alla delibera del 9 giugno 1989: infatti, poichè contestualmente alla installazione dell'ascensore era stata deliberata la spesa necessaria al rifacimento delle tabelle millesimali dell'edificio, tale innovazione ed il riconoscimento della proprietà esclusiva dell'impianto in favore di una parte soltanto dei condomini avevano comportato una modifica delle rispettive quote di proprietà dei quali i condomini dello stabile erano titolari.

Infine il ricorrente deduce l'incongruità e l'illogicità della delibera impugnata nella parte relativa alla disci-

plina delle modalità di ammissione degli altri condomini ad una compartecipazione all'uso ed alla comproprietà dell'ascensore.

Preliminarmente deve disattendersi l'eccezione del resistente di inammissibilità del ricorso per mancata sussistenza dei necessari requisiti di specificità e completezza; in realtà nella articolazione del motivo di ricorso in esame è agevole individuare le ragioni che illustrano in modo intelligibile le dedotte violazioni di norme o principi di diritto, ovvero le carenze della motivazione della sentenza impugnata.

Tanto premesso, il motivo è peraltro infondato.

Come già accennato nella parte narrativa, la Corte territoriale ha ritenuto nella specie legittima l'installazione dell'impianto di ascensore nella tromba delle scale e nel corrispondente andito al pianterreno (oggetto della delibera impugnata adottata con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 5, c.c.), considerato che la parziale sottrazione di tali parti comuni all'uso originario era compensata da un servizio ben più vantaggioso, posto che anche i proprietari di appartamenti al piano strada avrebbero potuto usufruire in futuro - se lo avessero voluto - dell'impianto concorrendo alle relative spese di installazione e di manutenzione; sotto tale profilo il giudice di appello ha evidenziato che la possibilità di raggiungere con l'ascensore il piano sottostrada dall'ingresso principale del caseggiato (invece che dall'ingresso secondario sul cortile per non scendere e salire per le scale) costituiva, al di là della scelta particolare degli attuali proprietari, un notevole vantaggio, specialmente per persone anziane, vantaggio da tenere in debito conto allorchè si faceva riferimento al deprezzamento dell'alloggio di proprietà dell'attuale ricorrente in conseguenza soltanto della diminuita superficie, luminosità ed aerazione del pianerottolo - andito del piano sottostrada.

Orbene all'esito di tale apprezzamento di fatto sorretto da congrua e logica motivazione, come tale insindacabile in tale sede, deve ritenersi che la sentenza di questa Corte si è correttamente richiamata all'orientamento espresso da questa Corte con la pronuncia 11 febbraio 2000 n. 1529 secondo cui l'installazione di un ascensore in un edificio che ne sia sprovvisto può essere attuata, riflettendo servizio suscettibile di separata utilizzazione, anche a cura e spese di taluni condomini soltanto, purchè sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dell'impianto ed in quelle di manutenzione dell'opera; nello stesso senso è stato affermato che la limitazione, per alcuni condomini, della originaria possibilità di utilizzazione delle scale e dell'andito occupati dall'impianto di ascensore collocato a cura e spese di altri

condomini, non rende l'innovazione lesiva del divieto posto dall'art. 1120, comma 2, c.c., ove risulti che dalla stessa non derivi, sotto il profilo del minor godimento della cosa comune, alcun pregiudizio, non essendo necessariamente previsto che dalla innovazione debba derivare per il condomino dissenziente un vantaggio compensativo (Cass. 4 luglio 2001, n. 9033; vedi anche Cass. 29 aprile 1994, n. 4152); da tali considerazioni consegue quindi sotto tale profilo la legittimità della delibera impugnata in quanto adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 5, c.c. (richiamato dall'art. 1120 c.c.) e non lesiva dei diritti all'uso ed al godimento delle parti comuni da parte di ciascun condomino ai sensi dell'art. 1120, comma 2, c.c. (che prevede il divieto di innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino), considerato che il concetto di inservibilità espresso nel citato articolo va interpretato come sensibile menomazione dell'utilità che il condomino ritraeva secondo l'originaria costituzione della comunione, con la conseguenza che pertanto devono ritenersi consentite quelle innovazioni che, recando utilità a tutti i condomini tranne uno, comportino per quest'ultimo un pregiudizio limitato e che non sia tale da superare i limiti della tollerabilità (Cass. 21 ottobre 1998, n. 10445).

È poi infondato il profilo di censura secondo cui la delibera impugnata avrebbe determinato la sottrazione ai diritti di comunione dei condomini dissenzienti della porzione di vano scale destinata alla collocazione dell'ascensore, e ciò non solo perchè, come affermato dalla sentenza impugnata, la delibera di "revisione della tabella millesimale di proprietà" non poteva di per sè pregiudicare i diritti di ciascun condomino, ma anche perchè tale assunto è smentito dalla previsione della futura possibile partecipazione alla proprietà ed all'uso dell'ascensore da parte degli altri condòmini.


A tale ultimo proposito è infine inammissibile il profilo di censura relativo alla dedotta illogicità ed incongruenza della delibera impugnata nella parte relativa alla disciplina delle modalità di ammissione degli altri condomini alla compartecipazione all'uso ed alla comproprietà dell'ascensore; invero in proposito, avendo la Corte di Appello rilevato che l'appellante aveva genericamente definito "incongruente e illogica" la suddetta delibera senza spiegarne le ragioni, il ricorrente aveva l'onere (in realtà non assolto), in relazione alla ritenuta non specificità del predetto motivo di appello, di allegare in quale parte dell'atto di appello avesse articolato le argomentazioni addotte a sostegno della censura in questione.

In conclusione il ricorso deve essere rigettato; le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo. (*Omissis*)

**CORTE DI CASSAZIONE PENALE
SEZ. VI, 5 OTTOBRE 2010, N. 35744
(UD. 3 GIUGNO 2010)**

PRES. MANNINO – EST. MANNINO – P.M. IACOVIELLO (CONF.) – RIC. PETRASSI

Stupefacenti | Commercio clandestino | Concorso di persone | Utilizzo di un locale concesso in locazione per il confezionamento della droga | Responsabilità concorsuale del locatore | Sussistenza.

 La stipulazione del contratto di locazione di un magazzino con la consapevolezza che il conduttore lo utilizzerà per detenervi e confezionarvi sostanze stupefacenti destinate al mercato costituisce un contributo causale alla verifica del reato di detenzione e cessione delle sostanze stesse, in quanto, a prescindere dalla natura sinallagmatica del contratto, condiziona, nella consapevolezza di entrambi i contraenti, lo schema concretamente adottato nell'esecuzione dell'illecito penale che non potrebbe altrimenti realizzarsi se non in forma organizzativa diversa, sicché la condotta del locatore ha sicuro valore concorsuale, indipendentemente dal fatto che l'azione tipica sia commessa dal conduttore. (*Mass. Redaz.*) (*c.p., art. 110; d.p.r. 9 ottobre 1990, n. 309, art. 80*) (1)

(1) In aggiunta ai precedenti citati in motivazione si veda Cass. pen., sez. VI, 30 settembre 2008, Cona, in *Ius&Lex* dvd n. 5/10, ed. La Tribuna, secondo cui la condotta consistente nella messa a disposizione di locali per la realizzazione di un incontro concordato fra l'acquirente ed il fornitore degli stupefacenti integra il concorso di persone nel delitto di cessione illecita di sostanze stupefacenti e non quello di favoreggiamento reale, in quanto la disponibilità del locale costituisce un contributo causale per la commissione del reato.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ordinanza del 26 febbraio 2010 nel proc. n. 486/10 RG Libertà il Tribunale del riesame di Roma confermava, con esclusione dell'aggravante dell'art. 80 del D.P.R. n. 309/90, l'ordinanza del G.i.p. del Tribunale di Tivoli 17 febbraio 2010, che aveva applicato a Adelmo Petrassi la misura cautelare della custodia in carcere quale indagato del reato previsto dall'art. 73 del D.P.R. n. 309/90 in concorso con Gianni Giordani.

Avverso la sentenza ha proposto ricorso per cassazione il difensore del Petrassi, chiedendone l'annullamento per i seguenti motivi:

- erronea applicazione dell'art. 192 c.p.p. e carenza di motivazione [art. 606 lett. b) ed e) c.p.p.] perché nell'ordinanza impugnata si afferma che l'indagato aveva accettato di offrire al Giordani il proprio locale come deposito della droga senza una seria situazione cogente, quando lo stesso, nell'udienza di convalida, aveva dichiarato di trovarsi

in serie difficoltà economiche; inoltre, la circostanza che il Petrassi fosse a conoscenza dell'attività illecita del Giordani non lo rende partecipe di questa e perciò concorrente nel reato, commesso esclusivamente da quest'ultimo.

L'impugnazione è inammissibile.

Nella sentenza impugnata si rileva come dagli atti acquisiti risulti ampiamente provato che i due indagati, Gianni Petrassi e Adelmo Giordani, detenessero rilevanti quantitativi di cocaina, ecstasy e cannabinoidi, utilizzando una pertinenza dell'abitazione del primo, un magazzino per materiale edile, per custodire, tagliare e confezionare le sostanze stupefacenti che venivano portate all'esterno per lo smercio.

La prova - si sottolinea nel provvedimento - era venuta e dal sequestro della droga occultata nel magazzino e dall'ammissione dello stesso Petrassi, il quale in sede di interrogatorio aveva dichiarato che, trovandosi in difficoltà economiche, aveva accettato l'offerta del Giordani di corrispondergli la somma di euro 1.600,00 mensili in cambio della possibilità di custodire nel magazzino predetto le sostanze stupefacenti in questione.

Ora non vi è dubbio che la stipulazione del contratto di locazione di un magazzino con la consapevolezza che il conduttore lo utilizzerà per detenervi e confezionarvi sostanze stupefacenti destinate al mercato costituisce un contributo causale alla verifica del reato di detenzione e cessione delle sostanze stesse, in quanto, a prescindere dalla natura sinallagmatica del contratto, condiziona, nella consapevolezza di entrambi i contraenti, lo schema concretamente adottato nell'esecuzione dell'illecito penale che non potrebbe altrimenti realizzarsi se non in forma organizzativa diversa, sicché la condotta del locatore ha sicuro valore concorsuale (cfr., da ult. Cass., Sez. III, 20 gennaio 2010, n. 10642, ric. Saad), indipendentemente dal fatto che l'azione tipica sia commessa dal conduttore (Cass., Sez. I, 8 maggio 1998, n. 7442, ric. Negri e altro).

La decisione in tal senso adottata dal Tribunale è quindi assolutamente corretta e la motivazione relativa risulta adeguata in fatto e logicamente coerente.

Appaiono, perciò, palesemente infondati i vizi di violazione di legge e difetto di motivazioni dedotti, a sostegno dei quali il ricorrente contrappone argomentazioni ininfluenti - relative alle allegatte difficoltà economiche che avrebbero costituito il movente della condotta - o contestazioni in fatto, concernenti la sussistenza della prova del concorso nel reato, già motivatamente disattese nell'ordinanza di riesame e comunque incompatibili con il giudizio di legittimità.

Pertanto il ricorso dev'essere dichiarato inammissibile.

Segue per legge la condanna del ricorrente al pagamento delle spese processuali e al versamento di euro 1.000,00 alla Cassa delle ammende. (*Omissis*)

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. III, 31 MAGGIO 2010, N. 13222

PRES. TRIFONE — EST. FINOCCHIARO — P.M. PRATIS (CONF.) — RIC. CO.GE.IM.
COSTR. GESTIONI IMMOBILIARI S.P.A. (AVV. CIANCIO) C. AMMINISTRAZIONE
PROVINCIALE DI NAPOLI (AVV. DI FALCO)

Restituzione della cosa locata | Nel normale stato in cui è stata ricevuta | Anormale stato di usura della cosa al momento della riconsegna | Diritto del locatore al risarcimento del danno | Contenuto | Canone per il periodo necessario al compimento delle opere di ripristino | Configurabilità | Sussistenza | Onere probatorio a carico del locatore | Portata | Impossibilità di locare l'immobile in detto periodo | Esclusione.

Qualora, in violazione dell'art. 1590 c.c., al momento della riconsegna l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto al normale uso dello stesso, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino, ma anche nel canone altrimenti dovuto per tutto il periodo necessario per l'esecuzione e il completamento di tali lavori, senza che, a quest'ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare anche di aver ricevuto - da parte di terzi - richieste per la locazione, non soddisfatte a causa dei lavori. (c.c., art. 1590; c.c., art. 1591) (1)

(1) In termini, Cass. civ., 1 luglio 1998, n. 6417, in *questa Rivista* 1998, 682.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con decreto 6 giugno 2000 il presidente del tribunale di Napoli ha ingiunto alla provincia di Napoli di pagare alla Cogeim s.p.a. la somma di L. 398.591.484, oltre interessi, spese legali e accessori da questa ultima reclamata a titolo di corrispettivo per la locazione inter partes (stipulata il 14 giugno 1993) o, comunque, ex art. 1591 c.c., per il periodo successivo al 13 giugno 1999.

Con atto 1 agosto 2000 la Provincia di Napoli ha proposto opposizione avverso tale decreto facendo presente che il contratto di locazione inter partes - avente a oggetto l'immobile in via Consalvo 107/E Napoli, da destinare a sede dell'Istituto tecnico commerciale Pagano Mario - era stato stipulato l'8 marzo 1994 con l'allora proprietario dell'immobile Orofino Pasquale, che successivamente (e in particolare dal 20 settembre 1994) la Cogeim s.p.a., di cui l'Orofino era amministratore unico, era succeduta nella qualità di locatore, che essa concludente, dopo avere inoltrato tempestiva disdetta per la scadenza del 13 giugno 1999, a seguito del trasferimento della scuola in altra edificio, aveva esercitato il recesso anticipato per la consegna dell'immobile in una data anteriore, ma in seguito a contestazioni della controparte aveva corrisposto i canoni di locazione sino alla scadenza del contratto al 13 giugno 1999.

Alla detta data, peraltro, ha riferito ancora l'ente opponente, la società locatrice non aveva accettato la riconsegna dell'immobile tanto che in data 22 novembre 1999 era stata fatta offerta formale di riconsegna dell'immobile.

Tutto ciò premesso la Provincia di Napoli ha negato che il rapporto di locazione fosse proseguito oltre il 13 giugno 1999 e che essa concludente fosse tenuta al pagamento dei canoni ai sensi dell'art. 1591 c.c., chiedendo, per l'effetto la revoca del decreto opposto e, in via riconvenzionale, fosse accertata la avvenuta cessazione del contratto al 13 giugno 1999 e la inesistenza della propria mora successivamente alla detta data, con condanna della controparte al risarcimento dei danni per violazione dell'obbligo di buona fede nella esecuzione del contratto e alla restituzione della maggiorazione IVA applicata sui canoni di locazione nel periodo 1 ottobre 1994 - 13 giugno 1999, convalida dell'offerta con contestuale nomina di un sequestratario.

Costituitasi in giudizio la Cogeim s.p.a. ha chiesto il rigetto della avversa opposizione e delle domande riconvenzionali, facendo presente di avere rifiutato il verbale di riconsegna dell'immobile in quanto non le era stato consentito di fare risultare le condizioni dell'immobile che appariva in stato di totale degrado e incuria e di avere poi rifiutato la consegna delle chiavi in quanto i locali erano ancora ingombri di mobilio e materiale vario nonché in condizioni di grado e incuria.

Svoltasi la istruttoria del caso, l'adito tribunale con sentenza 6 - 19 febbraio 2002 ha accolto la opposizione, con revoca del decreto opposto, dichiarato che il contratto di locazione era cessato il 13 giugno 1999 e che la Provincia non era tenuta all'obbligo di cui all'art. 1591 c.c., per inesistenza della mora, rigettato la domanda di risarcimento proposta dalla provincia, nonché la domanda di condanna della opposta al pagamento della somma di L. 385.305.101 per maggiorazioni IVA, dichiarata cessata la materia del contendere in ordine alla convalida dell'offerta.

Gravata tale pronuncia in via principale dalla Cogeim s.p.a., e in via incidentale dalla Provincia di Napoli, la Corte di appello di Napoli con sentenza 6 ottobre 2004 - 1 febbraio 2005 ha rigettato sia l'appello principale che quello incidentale.

Per la cassazione di tale ultima pronuncia ha proposto ricorso, con atto 17 marzo 2006 e date successive la Cogeim s.p.a. affidato a due motivi e illustrato da memoria.

Resiste, con controricorso e ricorso incidentale affidato a un motivo la Provincia di Napoli.

La Cogeim s.p.a. resiste con controricorso al ricorso incidentale.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. I vari ricorsi avverso la stessa sentenza devono essere riuniti, ai sensi dell'art. 335 c.p.c..

2. Con il primo motivo la ricorrente principale censura la sentenza impugnata denunciando "omessa motivazione su un punto decisivo della controversia in riferimento a quanto statuito dall'art. 360, n. 5, c.p.c."

Assume la ricorrente Cogeim s.p.a., in particolare, che "il primo motivo di impugnazione delle sentenza del tribunale di Napoli ... è quello dell'essere stato erroneamente ritenuto cessato alla data del 3 giugno 1999 il contratto di locazione di cui è causa".

“Nell’atto di appello - si osserva - si censura la sentenza del tribunale per non avere dichiarato la inefficacia della prima disdetta formulata dalla Amministrazione ... in quanto seguita dalla successiva richiesta e da altro carteggio, tale da ingenerare equivoco sulle effettive e reali intenzioni della Provincia”.

Riportate altre considerazioni svolte nel motivo “ebbene - conclude la ricorrente principale - la Corte di appello su tale motivo omette totalmente di pronunziarsi, sebbene non possa contestarsi che esso debba considerarsi un punto decisivo della controversia, proprio per l’effetto che l’accoglimento della censura avrebbe comportato per la soluzione della vertenza ..”.

3. Il riassunto motivo è inammissibile.

Giusta la stessa prospettazione di parte ricorrente - la quale si duole che la Corte di appello non ha esaminato il primo motivo di appello - è stata dedotta la violazione, da parte del giudice di appello, dell’art. 112 c.p.c., cioè la violazione del principio della corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato per non avere la sentenza gravata pronunciato su un motivo di appello e, non certamente, un difetto di motivazione, rilevante sotto il profilo di cui all’art. 360 c.p.c., n. 5.

Pacifico quanto precede deve ribadirsi, ulteriormente, in conformità, del resto, a una giurisprudenza più che consolidata di questa Corte regolatrice, da cui totalmente prescinde parte ricorrente, che la omessa pronuncia su una domanda, ovvero su specifiche eccezioni fatte valere dalla parte, integra una violazione dell’art. 112 c.p.c., che deve essere fatta valere esclusivamente a norma dell’art. 360 c.p.c., n. 4, e, conseguentemente, è inammissibile il motivo di ricorso con il quale la relativa censura sia proposta sotto il profilo della violazione di norme di diritto, ovvero - come nella specie - come vizio della motivazione (Tra le tantissime, Cass. 17 dicembre 2009, n. 26599; Cass. 10 dicembre 2009, n. 25825; Cass. 19 gennaio 2007, n. 1196; Cass. 27 ottobre 2006, n. 23071; Cass. 27 gennaio 2006, n. 1755; Cass. 26 gennaio 2006, n. 1701; Cass. 11 novembre 2005, n. 22897).

In tema di ricorso per cassazione - infatti - la denuncia di un error in iudicando, per violazione di norme di diritto sostanziale, ai sensi dell’art. 360 c.p.c., n. 3, o per vizi della motivazione, ai sensi dell’art. 360 c.p.c., n. 5, presuppone che il giudice di merito abbia preso in esame la questione prospettata e l’abbia risolta in modo giuridicamente non corretto, e consente alla parte di chiedere, ed al giudice di legittimità di effettuare, una verifica in ordine alla correttezza giuridica della decisione ed alla sufficienza e logicità della motivazione, sulla base del solo esame della sentenza impugnata; tale censura non può pertanto riguardare l’omessa pronuncia del giudice di secondo grado in ordine ad uno dei motivi dedotti nell’atto di appello, la quale postula la denuncia di un error in procedendo, ai sensi dell’art. 360 c.p.c., n. 4, in riferimento al quale il giudice di legittimità può esaminare anche gli atti del giudizio di merito, essendo giudice anche del fatto, inteso in senso processuale (Cass. 22 novembre 2006, n. 24856).

4. Accertato che il contratto di locazione inter partes era cessato alla sua scadenza naturale il 13 giugno 1999 i giudici del merito hanno escluso che potesse configurarsi il sorgere - in capo alla società locatrice - della responsabilità di cui all’art. 1591 c.c., facendo difetto la mora della conduttrice nella restituzione dell’immobile.

La circostanza, infatti, che alla data della cessazione della locazione l’immobile non fosse nello stato in cui era al momento dell’inizio del rapporto - hanno affermato quei giudici - fa sorgere a carico del conduttore la responsabilità prevista dall’art. 1590 c.c., ma non pone a suo carico, altresì, l’obbligo di dare al locatore il corrispettivo convenuto, salvo l’obbligo di risarcire il maggior danno (previsti dall’art. 1591 c.c.).

5. Con il secondo motivo la ricorrente principale censura nella parte de qua la sentenza impugnata lamentando, “violazione e falsa applicazione degli artt. 1590 e 1591 c.c., nonché degli artt. 1175, 1176, 1181 e 1216 c.c., nonché omessa o insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia, in relazione a quanto previsto dall’art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5”.

Si osserva, infatti, da un lato, che nella specie l’immobile alla data di cessazione del rapporto era ingombro di cose di proprietà della conduttrice, dall’altro, che nella specie non si era a fronte di danneggiamenti conseguenti alla mancanza di opere di piccola manutenzione incumbenti sul conduttore ma di gravi e consistenti danneggiamenti sì che i giudici del merito erroneamente non hanno condotto alcuna indagine sulla natura dell’inadempimento posto in essere dalla conduttrice.

6. Il motivo non può trovare accoglimento.

Alla luce delle considerazioni che seguono.

6.1. Come puntualmente evidenziato dalla sentenza impugnata, gli articoli 1590 e 1591 disciplinano due fattispecie totalmente diverse (e non confondibili).

La fattispecie disciplinata dall’art. 1590 c.c., in particolare, ricorre allorché - cessato il contratto di locazione - il conduttore restituisca, o offra di restituire (come puntualmente verificatosi nella specie) la cosa al locatore non nello stato medesimo in cui l’ha ricevuta (nella specie, perché - come invoca la odierna ricorrente principale - in stato di profondo degrado e ingombro di suppellettili).

Totalmente diversa è l’eventualità tenuta presente (e disciplinata) dal successivo art. 1591 c.c..

Perché, infatti, operi tale seconda disposizione è indispensabile “la mora” del conduttore nella restituzione dell’immobile locato, una volta cessato il contratto, cioè la “mancata restituzione” (o “offerta di restituzione”) dell’immobile per la data contrattualmente prevista.

6.2. Pacifico quanto sopra, si osserva - al riguardo - in conformità a una più che consolidata giurisprudenza di questa Corte regolatrice, che qualora, in violazione dell’art. 1590 c.c., al momento della riconsegna l’immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto a normale uso dello stesso, incombe al conduttore l’obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino, ma anche nel canone altrimenti dovuto per tutto il periodo neces-

sario per l'esecuzione e il completamento di tali lavori, senza che, a questo ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare anche di aver ricevuto - da parte di terzi - richieste per la locazione, non soddisfatte a causa dei lavori (Cass. 1 luglio 1998, n. 56417).

Non si dubita, infatti, in giurisprudenza che il locatore, in caso anormale usura dell'immobile, ha diritto al risarcimento del danno consistente sia nella somma di denaro occorrente per l'esecuzione delle riparazioni imposte dai danni all'immobile provocati dal conduttore, sia nel mancato reddito ritraibile dalla cosa nel periodo di tempo necessario per l'esecuzione dei lavori di riparazione (cfr., ad esempio, Cass. 18 giugno 1993, n. 6798, ove il rilievo, altresì, che questa seconda serie di danni va determinata in relazione all'epoca in cui i lavori possono essere iniziati dal locatore usando l'ordinaria diligenza ed alla presumibile epoca del loro compimento. Sempre in questo senso peraltro, già le remote Cass. 21 novembre 1968, n. 3786, nonché Cass. 10 novembre 1971, n. 3210).

6.3. È pacifico da ultimo - tra le parti - che tra le stesse pende altro, distinto giudizio.

In questo ultimo la Cogeim s.p.a., denunciando la esistenza, alla data del 13 giugno 1999 di un deterioramento del proprio immobile non compatibile con il consumo dell'immobile stesso risultante dall'uso della cosa locata in conformità del contratto e la presenza, alla data dell'offerta rilasciato di suppellettili, ha chiesto la tutela di cui all'art. 1590 c.c..

Tale tutela - appunto alla luce della giurisprudenza ricordata sopra - non si esaurisce nel riconoscimento delle spese necessarie per la restituzione della cosa nello stesso stato in cui era al momento di inizio della locazione, ma anche ove dovesse risultare fondata la domanda ex art. 1590 c.c., e, cioè, non preclusa la stessa da un valido accordo in deroga, quanto alle modalità in cui dovrà essere rilasciato l'immobile al momento della cessazione del contratto nel riconoscimento, in favore della parte locatrice, del mancato reddito ritraibile dalla cosa nel periodo di tempo necessario per l'esecuzione dei lavori di riparazione (compresi in questi i tempi necessari per lo sgombero di eventuali suppellettili).

6.4. Non controverso quanto precede, avendo accertato i giudici del merito, da una parte, che vi è stata una offerta di restituzione dell'immobile per la scadenza naturale del contratto (13 giugno 1999), con conseguente esclusione della mora debendi della Amministrazione Provinciale, dall'altra, che nessuna domanda di danni per lo stato di degrado in cui versava l'immobile alla detta data (ivi compresi i danni conseguenti ai mancati canoni dovuti per il tempo necessario per la esecuzione dei lavori di ripristino) è stata mai formulata in questa sede, da ultimo, che pende altro giudizio - appunto diretto all'accertamento e quantificazione di tali (molteplici) voci di danni -, è palese che correttamente la sentenza impugnata ha rigettato l'appello principale della Cogeim s.p.a..

7. Con l'unico motivo del proprio ricorso la ricorrente incidentale investe la "pronuncia di rigetto della domanda

riguardante la restituzione delle somme ricevute a titolo di IVA sui canoni corrisposti".

"Sul punto - invoca la ricorrente incidentale - la Amministrazione Provinciale di Napoli chiede cassarsi la sentenza resa dalla Corte napoletana. Infatti sin dalla proposta opposizione a decreto ingiuntivo la A.P. di Napoli assumeva la erroneità della categoria catastale del bene preso in locazione nel senso che per la stessa non andava corrisposta l'IVA".

8. Il motivo è inammissibile.

Alla luce delle considerazioni che seguono.

8.1. Giusta quanto assolutamente pacifico, presso una giurisprudenza più che consolidata di questa Corte, da cui totalmente - e senza alcuna motivazione - prescinde la difesa dei ricorrenti, si osserva che il giudizio di cassazione è un giudizio a critica vincolata, delimitato e vincolato dai motivi di ricorso.

Il singolo motivo, sia prima della riforma introdotta con il D.L.vo n. 40 del 2006, sia successivamente, assume una funzione identificativa condizionata dalla sua formulazione tecnica con riferimento alle ipotesi tassative di censura formalizzate con una limitata elasticità dal legislatore.

La tassatività e la specificità del motivo di censura esigono, quindi, una precisa formulazione, di modo che il vizio denunciato rientri nelle categorie logiche di censura enucleate dal codice di rito (Cass. 3 luglio 2008, n. 18202; Cass. 24 aprile 2008, n. 10667).

Certo quanto sopra, certo che - giusta la testuale previsione di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1 - "le sentenze pronunciate in grado di appello in un unico grado possono essere impugnate con ricorso per cassazione" esclusivamente sotto uno dei profili tassativamente indicati nello stesso comma 1 dell'articolo è evidente che è onere del ricorrente indicare, chiaramente, e senza possibilità di equivoci, per ogni motivo, sotto quale profilo del ricordato art. 360 c.p.c., è proposta la censura.

Atteso quanto sopra, tenuto presente che con il motivo di ricorso in esame si denuncia "la pronuncia di rigetto della domanda riguardante la restituzione delle somme ricevute a titolo di IVA sui canoni corrisposti", senza precisare se si intende censurare la sentenza "per motivi attinenti alla giurisdizione" (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 1) o piuttosto "per violazione delle norme sulla competenza" (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 2) o, ancora, "per violazione o falsa applicazione di norme di diritto" (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3) o - infine - "per nullità della sentenza o del procedimento" (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4), o, per ipotesi, "per omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia" (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), è evidente che deve essere dichiarata la inammissibilità di tale censura.

8.2. Nè, ancora, può affermarsi che il ricorso per cassazione è ammissibile anche se non indica il contenuto degli articoli di legge che si assumono violati, purché dal tenore delle censure esposte sia possibile evincere le norme di diritto cui il ricorrente si riferisce.

Al riguardo è sufficiente considerare che la giurisprudenza sul punto fa riferimento alla eventualità in cui il

ricorrente per cassazione nel chiedere la cassazione per il motivo di violazione di norma di diritto non indichi gli articoli di legge che si assumono violati (cfr., ad esempio, Cass. sez. un., 17 luglio 2001, n. 9652; Cass. 12 luglio 2004, n. 12127, tra le tantissime).

Diversamente, come sopra evidenziato, nella specie il ricorso incidentale è stato formulato in termini tali da non consentire di comprendere se con lo stesso la ricorrente ha inteso censurare la sentenza impugnata "per motivi atinenti alla giurisdizione" o, piuttosto "per violazione delle norme sulla competenza" o, ancora, "per violazione o falsa applicazione di norme di diritto" o, per ipotesi, "per nullità della sentenza o del procedimento" o, infine, "per omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia" ed è palese - come anticipato - la inammissibilità di tale sotto un profilo diverso da quello della mancata indicazione della norma violata dopo essere stato dedotto il vizio della violazione di legge.

8.3. Non può - da ultimo sul punto - affermarsi che la difesa del ricorrente ha - in realtà - inteso rimettere al giudizio di questa Corte la scelta e la identificazione del vizio della sentenza denunciato peraltro in termini criptici nella parte espositiva del motivo.


Un tale assunto - infatti - costituisce violazione del giusto processo di cui all'art. 111 Cost., alla luce del quale ogni processo si svolge nel contraddittorio tra le parti, in condizioni di parità, davanti a giudice terzo e imparziale e non è - certamente - tale il giudice che integra il ricorso, inquadrando i motivi sviluppati nello stesso in una delle ipotesi tassative di legge (piuttosto che altra), certo essendo che certi vizi possono essere dedotti, a pena di inammissibilità, solo sotto uno delle tassative ipotesi previste dall'art. 360 c.p.c., comma 1, e il ricorso è inammissibile se lo stesso vizio è prospettato sotto altra ipotesi (cfr., ad esempio, Cass. 27 gennaio 2006, n. 1755; Cass. 26 gennaio 2006, n. 1701; Cass. 11 novembre 2005, n. 22897).

9. Entrambi i ricorsi infondati in ogni loro parte devono - conclusivamente - rigettarsi, con compensazione, tra le parti, delle spese di questo giudizio di cassazione. (*Omissis*)

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. III, 31 MAGGIO 2010, N. 13208

PRES. TRIFONE – EST. AMENDOLA – P.M. FUZIO (CONF.) – RIC. I.G.A.R. (AVV. IRTI) C. COMUNE DI TERMINI IMERESE (AVV. MORMINO)

**Contratti in genere | Scioglimento del contratto
| Risoluzione per inadempimento | Importanza dell'inadempimento | Principio di buona fede oggettiva
| Campo di applicazione | Possibilità di realizzare l'interesse contrattuale | Azione di risoluzione per inadempimento | Abuso del diritto | Configurabilità
| Fondamento | Fattispecie relativa ad azione di sfratto per morosità.**

 In tema di contratti, il principio della buona fede oggettiva, cioè della reciproca lealtà di condotta, deve presiedere all'esecuzione del contratto, così come

alla sua formazione e alla sua interpretazione e, in definitiva, accompagnarlo in ogni sua fase; pertanto, l'apprezzamento della slealtà del comportamento della parte che invochi la risoluzione del contratto per inadempimento si ripercuote sulla valutazione della gravità dell'inadempimento stesso, nel caso in cui tale soggetto abusi del suo diritto potendo comunque realizzare il suo interesse senza ricorrere al mezzo estremo dell'ablazione del vincolo. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata, che aveva dichiarato risolto per morosità un contratto di locazione, senza tener conto che il locatore avrebbe potuto compensare il suo credito con il maggior debito esistente nei confronti del conduttore). (*c.c.*, art. 1175; *c.c.*, art. 1218; *c.c.*, art. 1375; *c.c.*, art. 1453) (1)

(1) Per utili riferimenti in tema di esecuzione in buona fede v. Cass. civ., 18 settembre 2009, n. 20106, in *Ius&Lex* dvd n. 5/10, ed. La Tribuna; Cass. civ., 4 maggio 2009, n. 10182, in *questa Rivista* 2009, 461; Cass. civ., 5 marzo 2009, n. 5348, in *Ius&Lex* dvd, ed. La Tribuna, n. 5/10 e Cass. civ., 7 giugno 2006, n. 13345, in *questa Rivista* 2007, 395.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato il 17 settembre 2002 il Comune di Termini Imerese intimava sfratto per morosità a I.G.A.R. s.r.l., conduttrice di un immobile, con annessa zona termale, di sua proprietà. Secondo il locatore, che contestualmente citava l'intimata per la convalida, la società conduttrice si era resa inadempiente nel pagamento dei canoni di locazione.

Resisteva I.G.A.R. s.r.l., la quale eccepeva che il credito vantato dal Comune di Termini Imerese si era estinto per compensazione con il maggior credito, di cui alla sentenza della Corte d'appello di Palermo n. 1051 del 1999, da essa maturato nei confronti dell'ente locatore. Spiegava anzi la convenuta domanda riconvenzionale per la condanna dell'Amministrazione intimante ai danni da lite temeraria ex art. 96 cod. proc. civ..

Con sentenza depositata il 19 febbraio 2004 il giudice adito dichiarava la risoluzione del rapporto di locazione per grave inadempimento del conduttore; rigettava la domanda riconvenzionale proposta dalla parte resistente che veniva altresì condannata al pagamento della somma di euro 185.924,48, a titolo di penale.

Proposto gravame dalla società soccombente, la Corte d'appello, con sentenza depositata il 10 novembre 2005, in parziale riforma della decisione impugnata, dichiarava inammissibile la domanda di condanna di I.G.A.R. s.r.l. al pagamento della somma di euro 185.924,48, conseguentemente eliminando la relativa statuizione. Confermava nel resto l'impugnata sentenza.

Per quanto qui interessa, così motivava il giudice in suo convincimento.

La compensazione giudiziale, di cui all'art. 1243 cod. civ., invocata dall'appellante, presuppone l'accertamento del controcredito da parte del giudice dinanzi al quale la compensazione sia fatta valere, mentre non può fondarsi su un credito la cui esistenza dipenda dall'esito di un separato giudizio in corso e prima che il relativo accertamento

sia divenuto definitivo. Nella fattispecie, il controcredito vantato dall'appellante era ancora sub iudice, essendo stato proposto ricorso per cassazione avverso la sentenza della Corte d'appello di Palermo che lo aveva riconosciuto, di guisa che difettava il requisito della certezza necessario alla operatività sia della compensazione legale che di quella giudiziale. Alcuna rilevanza poteva poi avere l'esecuzione data dal Comune, prima dello sfratto, alla sentenza di condanna, non avendo di certo l'Ente rinunciato ad attuare le procedure per la riscossione dei canoni arretrati e per il rilascio coattivo dell'immobile e avendo piuttosto mostrato di voler tenere distinte le due vicende scaturite, l'una, dalla ristrutturazione dell'Albergo delle Terme e, l'altra, dal rapporto di affitto tra Comune e I.G.A.R..

Peraltro, a giudizio della Corte, disattesa l'eccezione di compensazione, restavano tout court travolte anche le ulteriori censure dell'appellante in ordine alla gravità dell'inadempimento addebitato alla conduttrice.

Infine, considerato che la sentenza impugnata veniva riformata solo su un punto marginale della controversia, non sussistevano i presupposti per la condanna alle spese per lite temeraria, ex art. 96 cod. proc. civ..

Avverso detta pronuncia propone ricorso per cassazione, illustrato anche da memoria, I.G.A.R. Impresa Gestione Alberghi e Ristoranti s.r.l., formulando tre motivi.

Resiste con controricorso il Comune di Termini Imerese, che propone altresì ricorso incidentale condizionato.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1 - Va preliminarmente disposta, ai sensi dell'art. 335 cod. proc. civ., la riunione dei ricorsi proposti da I.G.A.R. s.r.l. e dal Comune di Termini Imerese avverso la stessa sentenza.

1.1 - Col primo motivo l'impugnante denuncia violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato nonchè degli artt. 1241, 1242 e 1243 cod. civ., omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia, ex art. 360 cod. proc. civ., comma 1, nn. 3, 4 e 5.

Riportato il contenuto pattizio essenziale dell'atto in data 10 aprile 1989, documentante due distinti contratti: quello di appalto, per la ristrutturazione del complesso termale-alberghiero, e quello di affitto, riguardante il medesimo immobile, e ricordato che il credito da essa vantato nei confronti del Comune per i lavori realizzati nell'immobile è stato giudizialmente accertato con sentenza ormai passata in giudicato, evidenza che il Comune di Termini Imerese, con lettera del 13 settembre 2002, pur contestando il calcolo degli interessi legali e della rivalutazione monetaria sugli importi a tale titolo liquidati a I.G.A.R. s.p.a., aveva tuttavia manifestato l'intento di voler dar corso, a saldo del residuo debito in questione, a due mandati di pagamento, dell'importo, rispettivamente, di euro 378.234,07 e di euro 52.563,52, da emettere nei mesi successivi.

Malgrado ciò, il 16 settembre 2002, reputando il credito vantato da I.G.A.R. illiquido e inesigibile, e quindi non eccipibile in compensazione, la giunta comunale aveva

autorizzato il Sindaco a promuovere azione di sfratto per morosità ai sensi dell'art. 658 cod. proc. civ..

Sostiene quindi l'impugnante che il giudice a quo, nel negare ingresso all'eccezione di compensazione, aveva applicato i principi in tema di compensazione giudiziale, laddove la società, opponendo che il credito del Comune si era già estinto, quanto meno in coincidenza con la manifestazione di volontà dello stesso di pagare il proprio debito, aveva eccepito la compensazione legale. La sentenza impugnata aveva così violato il principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato (Cass. civ. 25 marzo 2004, n. 5947).

Avrebbe altresì errato la Curia territoriale nel respingere l'eccezione di compensazione sull'assunto che difetterebbe, nella fattispecie, il requisito della certezza che l'art. 1243 cod. civ., richiede sia per la compensazione legale che per quella giudiziale, senza considerare che la certezza non è requisito necessario al verificarsi della prima, essendo a questa funzionale solo la liquidità e la esigibilità dei debiti e crediti reciproci. In ogni caso, il requisito in parola si era concretizzato nel corso del giudizio, essendo stato respinto con sentenza del 4 febbraio 2005 il ricorso proposto contro la sentenza della Corte d'appello di Palermo: in tale contesto, non sussistendo più ostacoli alla operatività della compensazione, la domanda di risoluzione avrebbe dovuto essere rigettata.

Aggiunge ancora la deducente che la Corte d'appello, valorizzando la volontà del Comune di tenere distinte le due vicende giudiziarie, l'una riguardante il compenso dovuto a I.G.A.R. per la ristrutturazione, e l'altra il rapporto di affitto tra il Comune e la stessa I.G.A.R., aveva violato il disposto degli artt. 1241, 1242 e 1243 cod. civ., nonchè i principi generali in materia di compensazione, posto che questa estingue i due debiti dal giorno della loro coesistenza, a prescindere dalla volontà delle parti.

1.2 - Le censure sono infondate, ancorchè la motivazione della sentenza impugnata debba, in taluni passaggi, essere integrata e corretta, ex art. 384 cod. proc. civ..

Pacifico che l'istituto della compensazione giudiziale, di cui all'art. 1243 cod. proc. civ., comma 2, presuppone l'accertamento del controcredito da parte del giudice dinanzi al quale la compensazione medesima è fatta valere, mentre non può fondarsi su un credito la cui esistenza dipenda dall'esito di un separato giudizio in corso e prima che il relativo accertamento sia divenuto definitivo (Cass. civ., 25 maggio 2004, n. 10055; Cass. civ., 13 maggio 2002, n. 6820), la ricorrente affida l'attacco alla scelta decisoria del giudice a quo ai seguenti, consequenziali rilievi: a) la compensazione eccepita in giudizio era quella legale, non già quella giudiziale; b) la certezza non è prevista dalla legge come requisito della compensazione legale; c) anche a opinare diversamente, il requisito della certezza è sopravvenuto nel corso del giudizio; d) posto che la compensazione legale estingue i due debiti dal giorno della loro coesistenza (art. 1242 cod. civ.), la domanda di risoluzione per morosità andava in ogni caso rigettata.

1.3 - A confutazione di tali critiche il collegio osserva quanto segue.

Contrariamente all'assunto dell'impugnante, il requisito della certezza è, per così dire, consustanziale all'istituto della compensazione legale. È infatti a dir poco ovvio che essa non possa operare qualora il credito opposto in compensazione sia contestato nell'esistenza o nell'ammontare, in quanto la contestazione esclude la liquidità del credito medesimo laddove la legge richiede, affinché la compensazione legale si verifichi, siffatto requisito, insieme a quelli della omogeneità e della esigibilità delle reciproche poste debitorie e creditorie (confr. Cass. 18 ottobre 2002, n. 14818).

Venendo al caso di specie, la pendenza di un giudizio avente ad oggetto il credito vantato da I.G.A.R. nei confronti del Comune di Termini Imerese, nel mentre chiarisce le ragioni dell'insufficiente approccio del giudice di merito, che ha ritenuto di dover richiamare, in parte qua, i principi che presidiano l'istituto della compensazione giudiziale, impone di ritenere che correttamente sia stata negata l'operatività della compensazione legale malgrado la manifestazione di volontà del Comune di pagare la somma portata dalla sentenza della Corte d'appello di Palermo. E invero quella determinazione, assunta a fronte di un provvedimento giudiziale provvisoriamente esecutivo e quindi, per così dire, necessitata, non escludeva affatto la volontà dell'Ente di insistere nella contestazione delle pretese della controparte, tanto vero che il ricorso per cassazione già proposto avverso la pronuncia della Curia territoriale, non venne affatto rinunziato.

Ne deriva che la condivisibilità delle critiche formulate dalla ricorrente alla valorizzazione della volontà dell'Ente di tenere distinte le contrapposte e speculari situazioni debitorie e creditorie (valorizzazione sicuramente impropria, a fronte del principio per cui la compensazione opera a prescindere da qualunque accordo intervenuto tra le parti e anche senza la saputa dei debitori, come recitava l'art. 1285 del codice civile del 1865), non giova all'impugnante perché non scalfisce la tenuta dell'incidenza sull'operatività della compensazione delle perduranti contestazioni del credito vantato dal conduttore.

1.4 - Sta però di fatto che il requisito della certezza venne conseguito nel corso del giudizio, essendo stato respinto, con sentenza n. 2273 del 4 febbraio 2005, il ricorso per cassazione proposto dall'Ente territoriale avverso la decisione della Corte d'appello di Palermo.

E allora il primo rilievo che si impone è che la circostanza del passaggio in giudicato della condanna del Comune al pagamento in favore di I.G.A.R. del credito da essa opposto in compensazione, e la connessa questione della incidenza di siffatta statuizione sulla valutazione dell'inadempimento del conduttore, non risultano in alcun modo trattati nella sentenza impugnata e integrano, perciò, una questione nuova. Posto allora che i motivi del ricorso per cassazione devono investire a pena di inammissibilità questioni già comprese nel thema decidendum del giudizio di appello e che è preclusa la proposizione di doglianze che, modificando la precedente impostazione, pongano a fondamento delle domande e delle eccezioni titoli diversi o introducano, comunque, piste ricostruttive fondate su

elementi di fatto nuovi e difforni da quelli allegati nelle precedenti fasi processuali, la ricorrente aveva l'onere, rimasto del tutto inosservato, di allegare l'avvenuta deduzione dinanzi al giudice di merito di tali dirimenti fatti, indicando anche, per il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, in quale atto del giudizio precedente lo aveva fatto, onde dar modo alla Corte di controllare de visu la veridicità di tale asserzione (confr. Cass. civ., sez. lav., 28 luglio 2008, n. 20518; Cass. civ., sez. I, 31 agosto 2007, n. 18440).

Nè è vero, come sostiene la ricorrente (pag. 20 del ricorso), che la Corte d'appello abbia deciso in costanza della controversia sul credito opposto. A ben vedere, infatti, la causa venne da essa assunta in decisione all'udienza collegiale del 28 ottobre 2005, laddove l'udienza di discussione del ricorso per cassazione era già stata celebrata il 28 ottobre del 2004 e la sentenza pubblicata il 4 febbraio dell'anno successivo col numero 2273. Semmai, dal rilievo, contenuto nella pronuncia impugnata, per cui la questione del controcredito vantato dall'odierna appellata è ancora sub iudice perché il ricorso per cassazione non risulta (...) definito, emerge che essa non fu portata a conoscenza del decidente.

1.5 - Non è superfluo aggiungere, per gli spunti di riflessione che se ne andranno a trarre nell'esame del secondo mezzo, che il problema giuridico centrale posto dalla ricorrente - l'incidenza della compensazione legale i cui requisiti siano maturati nel corso di un giudizio di risoluzione sulla sussistenza dell'inadempimento che ha originato la relativa domanda - difficilmente avrebbe potuto trovare risposta in mancanza di una puntuale ricostruzione dell'epoca in cui sono via via insorte le poste creditorie hinc et inde vantate, accertamento indispensabile al fine di stabilire il giorno in cui, venuti i due debiti a coesistere, si è prodotta la vicenda estintiva.

Il primo motivo di ricorso deve, in definitiva, essere rigettato.

2.1 - Col secondo mezzo la società ricorrente lamenta violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., artt. 1175 e 1375 cod. civ., nonché del principio generale di buona fede, omessa o insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia, ex art. 360 cod. proc. civ., comma 1, nn. 3, 4 e 5. Rileva, riportando testualmente il contenuto dell'atto di appello (pagine 7 e 9), che in sede di gravame era stato segnatamente evidenziato come il Comune, omettendo di trattenerne sulle somme pagate a I.G.A.R. quanto da questa dovuto a titolo di canoni di locazione, aveva violato l'obbligo di comportarsi secondo correttezza e buona fede.

Malgrado ciò, il decidente nulla aveva statuito sul punto, così incorrendo nel vizio di omessa pronuncia. Ripercorsi i momenti salienti della vicenda per cui è controversia, e richiamata la nozione di abuso del diritto, torna l'impugnante a ribadire che la condotta del Comune di Termini Imerese - il cui debito, peraltro, sopravanzava di gran lunga la misura del credito da esso vantato nei confronti di I.G.A.R. per canoni di locazione - era assolutamente contrario a buona fede, essendo chiaramente volto a determinare l'inadempimento del conduttore al fine di

chiederne successivamente lo sfratto per morosità (confr. Cass. n. 20399 del 2004).

2.2 - Le critiche sono fondate.

La Corte territoriale, all'esito di una diffusa esposizione delle censure svolte dall'appellante in punto di gravità dell'inadempimento addebitato al conduttore, ha liquidato i relativi motivi di gravame ritenendoli, in termini puramente assertivi, assorbiti dal rigetto dell'eccezione di compensazione.

Trattasi, all'evidenza, di motivazione meramente apparente, che omette di farsi carico, malgrado le sollecitazioni dell'impugnante, dell'innegabile peculiarità dei rapporti tra le parti il cui sviluppo, se non consentiva di escludere tout court l'inadempimento del conduttore, esigeva puntuali verifiche in ordine alla sua gravità, in un assetto normativo in cui, per consolidato diritto vivente, tale valutazione deve essere operata alla stregua e di parametri oggettivi, attinenti all'economia complessiva del rapporto, e di criteri soggettivi, relativi al comportamento di entrambe le parti e alla eventuale incolpevolezza delle rispettive condotte (confr. Cass. civ., 18 febbraio 2008, n. 3954).

In particolare non poteva il giudice di merito sottrarsi alla valutazione della condotta del locatore in termini di correttezza e buona fede, indiscutibile essendo che la mancata detrazione dei pur reclamati canoni dovuti da I.G.A.R. dalle somme poste in pagamento dal Comune, costituì il passaggio obbligato per la successiva intimazione di sfratto per morosità, intervenuta con assai peculiare tempismo, e ciò tanto più che l'omessa compensazione, peraltro specificamente opposta dalla controparte, costrinse l'Ente a esborsi che ben avrebbe potuto evitare, se non avesse avuto il trasparente intento - di cui andrà scrutinata la corrispondenza a un interesse meritevole di tutela secondo l'ordinamento giuridico - di cristallizzare e rendere irreversibile l'inadempimento del conduttore.

2.3 - Valga al riguardo considerare che, per consolidato insegnamento giurisprudenziale, il principio della buona fede oggettiva, intesa come reciproca lealtà di condotta delle parti, deve accompagnare il contratto in tutte le sue fasi, da quella della formazione a quelle della interpretazione e della esecuzione (confr. Cass. civ., 11 giugno 2008, n. 15476; Cass. civ., 18 settembre 2009, n. 20106), comportando, quale ineludibile corollario, il divieto, per ciascun contraente, di esercitare verso l'altro i diritti che gli derivano dalla legge o dal contratto per realizzare uno scopo diverso da quello cui questi diritti sono preordinati (confr. Cass. civ., 16 ottobre 2003, n. 15482) nonchè, il dovere di agire, anche nella fase della patologia del rapporto, in modo da preservare, per quanto possibile, gli interessi della controparte, e quindi, primo tra tutti, l'interesse alla conservazione del vincolo.

Peraltro, l'assenza nel nostro codice di una norma che sanzioni, in via generale l'abuso del diritto - che costituisce il vero punto critico delle risposte giudiziarie di volta

in volta sollecitate sul punto - non ha impedito, a una giurisprudenza attenta alle posizioni soggettive in sofferenza, di sanzionare con l'illegittimità la cosiddetta interruzione brutale del credito, e cioè il recesso di una banca da un rapporto di apertura di credito tutte le volte in cui, benchè pattiziamente consentito, esso assuma connotati di arbitrarietà (confr. Cass. civ., 21 febbraio 2003, n. 2642; Cass. civ., 16 ottobre 2003, n. 15482 cit.); ovvero di colpire con l'invalidità la delibera assembleare affetta da eccesso di potere della maggioranza, in quanto adottata ad esclusivo beneficio della stessa e in danno dei soci di minoranza (confr. Cass. civ., 11 giugno 2003, n. 27387), spingendosi al punto da prefigurare, in ambito contrattuale, in nome del dovere inderogabile di solidarietà di cui all'art. 2 Cost., un sindacato - anche in senso modificativo o integrativo - dello statuto negoziale (confr. Cass. civ., sez. un., 15 novembre 2007, n. 23726; Cass. civ., 20 aprile 1994, n. 3775; Cass. civ., 24 settembre 1999, n. 10511; Cass. civ., sez. un., 13 settembre 2005, n. 18128) nonchè un controllo di ragionevolezza di singole clausole, in funzione di contemperamento degli opposti interessi dei paciscenti (confr. Cass. civ., 18 settembre 2009, n. 20106).

2.4 - Con particolare riguardo alle problematiche sottese al presente giudizio, ritiene il collegio che l'apprezzamento della slealtà del comportamento della parte che invochi la risoluzione del contratto per inadempimento pur avendo altre vie per tutelare i propri interessi, non possa non ripercuotersi sulla valutazione della gravità dell'inadempimento stesso, che dell'abuso del creditore della prestazione costituisce l'interfaccia. Non par dubbio infatti che il giudizio di pretestuosità della condotta dell'attore in risoluzione si risolve nel riconoscimento della scarsa importanza dell'inadempimento, avuto riguardo all'interesse dell'altra, a un interesse, cioè, che poteva essere preservato senza ricorrere al mezzo estremo dell'ablazione del vincolo.

Linemendabile carenza argomentativa della sentenza impugnata su tali, dirimenti profili della controversia, oggetto di specifiche censure rimaste, in sostanza, prive di risposta, impone l'accoglimento del secondo motivo di ricorso.


La decisione va pertanto cassata, in relazione al motivo accolto, con rinvio al giudice di merito che dovrà valutare la sussistenza dei presupposti per la risoluzione del contratto di locazione, applicando i principi innanzi enunciati e tenendo conto delle deduzioni dell'impugnante sul comportamento abusivo della controparte nonchè del contesto complessivo dei rapporti tra le parti.

Nell'accoglimento del secondo motivo restano peraltro assorbiti il terzo, volto a sollecitare la condanna dell'Ente ai danni per lite temeraria ex art. 96 cod. proc. civ., nonchè l'unico motivo del ricorso incidentale condizionato proposto dal Comune di Termini Imerese, al fine di far valere l'inammissibilità di tale domanda. (*Omissis*)

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. III, 9 MARZO 2010, N. 5661

PRES. VARRONE — EST. TALEVI — P.M. FINOCCHI GHERSI (CONF.) — RIC. NEUHAUSER (AVV.TI MANZI E GOSTNER) C. MAYRHOFFER (AVV.TI FAVA E WALCHER)

Avviamento commerciale | Indennità | Mancato pagamento | Omessa restituzione dell'immobile | Obblighi del conduttore | Limiti.

 Nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciali disciplinate dagli artt. 27 e 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il conduttore che, alla scadenza del contratto, rifiuti la restituzione dell'immobile, in attesa che il locatore gli corrisponda la dovuta indennità di avviamento, è obbligato al solo pagamento del corrispettivo convenuto per la locazione, e non anche al risarcimento del maggior danno, rimanendo irrilevante, al riguardo, che sia scaduto o meno il termine previsto dall'art. 56 della suddetta legge. (c.c., art. 1460; c.c., art. 1591; l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 34; l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 56)

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Nell'impugnata decisione il fatto oggetto della causa e lo svolgimento del processo vengono esposti (v. la traduzione in atti) come segue.

“In fatto

Con contratto di locazione del 17 gennaio 1974 Stefania Neuhauser, Margareth Neuhauser, Clara Neuhauser-Dariz e Bruno Dariz locavano a Peter Mayrhofer le porzioni materiali 1, 2 e 6 della p. ed. 139 in C.C. Bressanone di comune proprietà quali locali commerciali.

Nel contratto il conduttore s'impegnava a riconsegnare gli immobili in buono stato di manutenzione alla scadenza del contratto.

In un momento successivo il conduttore Peter Mayrhofer di fatto cedeva i locali commerciali locati alla società Mayrhofer Peter & Co. OHG da lui fondata e amministrata.

(... *Omissis* ...)

Infine Clara Neuhauser-Dariz, rimasta unica proprietaria dei detti immobili, disdiceva il rapporto di locazione entro il termine previsto del 31 dicembre 1992.

Peter Mayrhofer e la società da lui amministrata omettevano di liberare e riconsegnare l'immobile oggetto del contratto di locazione, per cui Clara Neuhauser-Dariz ricorreva innanzi alla Pretura di Bolzano, Sezione distaccata di Bressanone, che successivamente pronunciava la sentenza n. 3/94 del 14 dicembre 1993-12 gennaio 1994 con la quale tra l'altro si stabiliva che il rapporto di locazione era scaduto al 31 dicembre 1992 e Peter Mayrhofer quindi veniva condannato a liberare l'immobile.

Contemporaneamente nella detta sentenza veniva fissato il termine per l'esecuzione dello sgombero dell'immobile al 30 settembre 1994 ai sensi della L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 56.

Già prima, dal gennaio 1993, Clara Neuhauser-Dariz aveva incominciato a restituire a Peter Mayrhofer i canoni che egli continuava a bonificare regolarmente e continuò a farlo fino a giugno 1994 a titolo di risarcimento per la perdita del valore di avviamento che spettava al conduttore ai sensi dell'art. 34 della suddetta legge.

Peter Mayrhofer e la società da lui gestita però occupavano i locali commerciali anche oltre il 30 settembre 1994, fatto che induceva Clara Neuhauser-Dariz a richiedere la liberazione dei locali da parte del competente Giudice dell'esecuzione, liberazione che poteva venire eseguita solo a metà dicembre 1994.

Solo in seguito ad un contatto stipulato l'8 maggio 1995 Clara Neuhauser-Dariz riusciva a locare nuovamente i detti locali commerciali a Hans Peter Federer per il periodo dall'1 luglio 1995 fino al 30 giugno 2001 per un canone mensile di lire 6.000.000.

Clara Neuhauser-Dariz con atto di citazione regolarmente notificato del 29 agosto 1995 citava Peter Mayrhofer e la società Mayrhofer Peter & Co. OHG innanzi al Tribunale di Bolzano per ottenere il risarcimento del danno e i pagamenti arretrati.

(... *Omissis* ...).

Clara Neuhauser-Dariz chiedeva quindi la condanna di Peter Mayrhofer e della Mayrhofer Peter & Co. OHG al pagamento di lire 164.168.674 o di qualsiasi altro importo dovuto a qualsiasi titolo. L'attrice dimetteva una serie di documenti.

Peter Mayrhofer e la società Mayrhofer Peter & Co. OHG. si costituivano in giudizio con memoria di risposta del 6 novembre 1995, chiedevano che venissero rigettate le richieste attoree (... *omissis* ...).

A titolo di rimborso per gli interventi migliorativi asseritamente eseguiti, i due convenuti chiedevano infine in via riconvenzionale la condanna di Clara Neuhauser-Dariz al pagamento di lire 40.000.000 o dell'ammontare che doveva risultare adeguato.

(... *Omissis* ...).

Peter Mayrhofer decedeva il 12 dicembre 2002, per cui veniva disposta l'interruzione del procedimento. Clara Neuhauser-Dariz chiedeva la revocazione del procedimento contro gli eredi ignoti del defunto, che inizialmente rimanevano contumaci.

La società Mayrhofer Peter & Co. OHG si costituiva nuovamente in giudizio tramite la nuova amministratrice Irmgard Mayrhofer e confermava le precedenti deduzioni e richieste.

Infine anche Christoph Mayrhofer, Georg Mayrhofer e Susanne Mayrhofer si costituivano in giudizio come potenziali eredi del defunto Peter Mayrhofer, per richiedere la loro esclusione dal procedimento per motivi ora non più condivisibili.

Il Tribunale di Bolzano adito pronunciava la sentenza n. 56/04 del 22-26 gennaio 2004 con cui dichiarava:

la contumacia degli eredi di Peter Mayrhofer;

accertava e dichiarava che Christoph Mayrhofer, Georg Mayrhofer e Susanne Mayrhofer e i loro figli minorenni nel frattempo avevano rinunciato all'eredità di Peter Mayrhofer.

fer e che quindi non potevano essere considerati aventi causa del defunto;

condannava gli eredi di Peter Mayrhofer e la società Mayrhofer Peter & Co. OHG, rappresentati ciascuno dal proprio rappresentante legale, a versare all'attrice Clara Neuhauser-Dariz in solido l'importo di euro 31.950,00, oltre agli interessi legali e alla rivalutazione (come indicato nei motivi della decisione), nonché l'ulteriore importo di euro 403,59 oltre agli interessi legali, nonché a rifondere le spese del procedimento che vengono liquidate in euro 21.012,50, oltre alle spese forfetarie e spese connesse e consequenziali; dichiarava la compensazione di tutte le spese processuali sorte tra l'attrice da una parte e Christoph Mayrhofer, Georg Mayrhofer e Susanne Mayrhofer dall'altra.

(... *Omissis* ...).

Contro questa sentenza ricorrevano in appello Mayrhofer Irmgard & Co. OHG in qualità di avente causa di Mayrhofer Peter & Co. OHG e Irmgard Mayrhofer personalmente, che dichiarava di essere unica erede del defunto Peter Mayrhofer e che chiedeva la revoca della contumacia degli eredi di Peter Mayrhofer dichiarata nel procedimento di grado inferiore.

Il 10 marzo 2004 presentavano ricorso dell'8 marzo 2004 innanzi a questa Sezione distaccata della Corte d'Appello e contestavano in particolare: il calcolo scorretto del risarcimento del danno riconosciuto a Clara Neuhauser-Dariz riconducibile in parte al fatto che il ritardo dei conduttori nello sgombero dei locali era stato fatto risalire all'1 luglio 1994, nonostante con sentenza n. 3/94 della Pretura di Bolzano, Sezione distaccata di Bressanone il termine per l'esecuzione dello sgombero fosse stato fissato il 30 settembre 1994 e in parte all'altro fatto che loro, i precedenti conduttori erano anche stati condannati a risarcire il danno per mancato guadagno di canoni di locazione che secondo le dichiarazioni di Clara Neuhauser-Dariz la stessa avrebbe subito nel periodo dal 31 dicembre 1994 fino al 30 giugno 1995;

l'errata valutazione delle prove in relazione agli arretrati ancora da pagare per le forniture di acqua e elettricità da parte del primo Giudice, anche perchè la locatrice non aveva, dato indicazioni precise in merito alla collocazione temporale di tali crediti;

e infine il calcolo scorretto e la determinazione di spese processuali ingiustificatamente alte, che in base alla decisione del primo Giudice dovevano essere versate a favore di Clara Neuhauser-Dariz. Gli appellanti chiedevano quindi la sospensione dell'esecutorietà della sentenza impugnata e nel merito il rigetto di tutte le richieste avanzate da Clara Neuhauser-Dariz nel procedimento di primo grado o, in via subordinata, la riduzione del risarcimento del danno da versare a quest'ultima a euro 6.508,91 oltre a interessi e rivalutazione.

L'udienza di comparizione delle parti e di trattazione della causa veniva fissata il 5 maggio 2004.

Dopo la regolare notifica del ricorso e del decreto di fissazione di udienza a Clara Neuhauser-Dariz disposta dagli appellanti, questa si costituiva nuovamente in giudizio con

memoria del 22 aprile 2004, contestava tutte le deduzioni di controparte e chiedeva il rigetto del ricorso con spese a carico della controparte.

Con la stessa memoria Clara Neuhauser-Dariz proponeva ricorso incidentale per chiedere nuovamente la condanna di Mayrhofer Irmgard Co. OHG e di Irmgard Mayrhofer al risarcimento per il mancato guadagno dovuto ai minori importi di affitto che lei Clara Neuhauser-Dariz avrebbe incassato dall'1 gennaio 1993 fino al 30 giugno 1995, nonché al rimborso di tutte le spese e delle perdite che lei Clara Neuhauser-Dariz aveva subito in seguito ai lavori di ristrutturazione resisi necessari dopo lo sgombero che secondo le indicazioni della stessa ammontavano a lire 59.053.985, ovvero euro 30.498,84 complessivamente.

(... *Omissis* ...).

All'odierna udienza veniva letto il dispositivo dopo la decisione pronunciata all'udienza non pubblica da parte del Giudice".

Con sentenza n. 125/04 decisa 23 giugno 2006 e depositata il 30 giugno 2004 la Corte d'Appello di Trento provvedeva come segue.

"... sia l'appello che l'appello incidentale vengono parzialmente accolti e la sentenza impugnata viene riformata con il rigetto di ogni contraria pretesa e istanza ha così deciso:

1. La Mayrhofer Irmgard & Co. OHG in qualità di avente causa della Mayrhofer Peter & Co. OHG, nonchè Irmgard Mayrhofer vengono condannate a versare in solido a Clara Neuhauser-Dariz per le ragioni menzionate nei Motivi della decisione l'importo di euro 17.000,08 oltre a interessi e rivalutazione come stabilito dalla sentenza di primo grado composto da euro 13.017,82 dall'1 gennaio 1995 e da euro 3.989,26 dall'1 settembre 1995 fino al saldo.

2. La Mayrhofer Irmgard & Co. OHG in qualità di avente causa della Mayrhofer Peter & Co. OHG., nonchè Irmgard Mayrhofer vengono condannate a pagare in solido la metà delle spese processuali sorte in capo all'attrice Clara Neuhauser-Dariz nel procedimento di primo grado e a pagare a quest'ultima per questo motivo l'importo di euro 7.480,00 oltre a CAP del 2% e IVA del 20%.

3. Le ulteriori spese del procedimento di primo grado vengono compensate tra le parti.

4. La sentenza impugnata per il resto viene confermata.

5. La Mayrhofer Irmgard & Co. OHG. in qualità di avente causa della Mayrhofer Peter & Co. OHG. nonchè Irmgard Mayrhofer vengono condannate a versare in solido all'appellata Clara Neuhauser-Dariz la metà delle spese da lei sostenute nel procedimento di secondo grado e quindi a versare a quest'ultima l'importo di euro 3.110,00 oltre a CAP del 2% e IVA del 20%, nonché la metà di tutte le spese connesse e consequenziali.

6. Le altre spese sorte nel procedimento di secondo grado vengono compensate tra le parti".

Contro questa decisione ha proposto ricorso per Cassazione Neuhauser Clara in Dariz esponendo tre motivi.

Ha resistito con controricorso ed ha proposto ricorso incidentale Mayrhofer Irmgard personalmente e nella sua

qualità di legale rappresentante della Mayerhofer Irmgard e Co. s.n.c., esponendo un motivo.

Mayrhofer Irmgard personalmente e nella sua qualità di legale rappresentante della Mayerhofer Irmgard e Co. s.n.c. ha depositato "Note Difensive".

Neuhauser Clara in Dariz ha depositato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va anzitutto disposta la riunione dei ricorsi.

I primi due motivi di ricorso principale vanno esaminati insieme in quanto connessi.

Neuhauser Clara in Dariz, con il primo motivo, lamenta "Nullità della sentenza di secondo grado per violazione e falsa applicazione di norme di diritto - art. 1591 c.c. ed art. 34 L. n. 392/1978, - violazione e falsa applicazione dei principi di cui agli artt. 1591 c.c. e 34 L. n. 392/1978, contraddittorietà ed erroneità della motivazione (art. 360, nn. 3 e 5)" esponendo doglianze da riassumere nel modo seguente. La Corte di Appello di Trento, confermando quanto stabilito dal primo giudice, ha sancito che la mora del conduttore per illegittima detenzione dei locali dell'immobile locato doveva essere considerata a decorrere dal giorno 1 luglio 1994. Ciò in quanto la ritenzione dei locali operata dal conduttore fino al 30 giugno 1994 era giustificata e legittimata dal mancato conferimento fino a quella data dell'intera indennità di avviamento da parte della locatrice prevista dall'art. 34 L. n. 392/1978. Secondo la Corte d'Appello, dunque, la mora del conduttore che, indebitamente detiene, occupa ed utilizza i locali dell'immobile oltre i termini contrattualmente e legalmente stabiliti verrebbe sanata dall'art. 32 L. n. 392/1978, allorché il proprietario e/o locatore del medesimo immobile non abbia ancora completamente corrisposto al locatario l'indennità per il mancato avviamento. La decisione della Corte locale segue un indirizzo giurisprudenziale che, a parere della parte ricorrente, non pare coperto dalla legislazione vigente. Si pone, infatti, un conflitto tra la norma dell'art. 1591 c.c. e gli artt. 34 e 56 L. n. 392/1978. La parte ricorrente espone poi varie argomentazioni a sostegno delle sue censure.

Con il secondo motivo la ricorrente Neuhauser Clara in Dariz denuncia "Violazione e falsa applicazione di norme di diritto - art. 360, n. 3 c.p.c., in relazione agli artt. 1591 c.c., 34 e 56 L. n. 392/1978; omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa punti decisivi della controversia - artt. 360 n. 5 c.p.c.," esponendo doglianze da riassumere nel modo seguente. Secondo la sentenza impugnata sarebbe incontestabile che l'indennità di avviamento fosse versata - a mezzo di rimborso del canone di locazione - solamente nel giugno 1994; ed al conduttore spettava, pertanto, il diritto di ritenzione dell'immobile fino al pagamento completo dell'indennità, il quale avrebbe escluso la mora. Tale argomentazione pone a carico della ricorrente una sanzione per un comportamento ad essa medesima non imputabile. Era, infatti, il Pretore di Bressanone che aveva stabilito il termine di esecuzione del 30 settembre 1994. Prima di tale data la ricorrente non aveva alcun obbligo né necessità alcuna di versare

l'indennità di avviamento, considerato che non sussisteva alcuna possibilità di esecuzione forzata del provvedimento del Pretore. Il versamento dell'indennità condiziona l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile, ma non incide sulla mora del conduttore. In tale senso militano varie sentenze della Corte di cassazione (citate nel ricorso; come Cass. 21 novembre 2001 n. 14728; nel caso considerato in tale decisione, infatti, il conduttore aveva rifiutato la restituzione dell'immobile a causa del mancato versamento dell'indennità dovuta. Soltanto allora si potrà parlare di esercizio di un legittimo diritto di ritenzione, non, tuttavia, nell'ipotesi per cui è causa).

I primi due motivi sono privi di pregio, poiché l'impugnata decisione si basa su una motivazione sufficiente, logica, non contraddittoria e rispettosa della normativa in questione.

In particolare erra la parte ricorrente nell'interpretare la sopra citata sentenza n. 14728/01 in senso conforme alla sua tesi. A tal proposito va infatti ribadito il seguente principio di diritto "Nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciali disciplinate dalla L. 27 luglio 1978, n. 392, artt. 27 e 34 (e, in regime transitorio, dagli artt. 68, 71 e 73 citata legge), il conduttore che, alla scadenza del contratto, rifiuti la restituzione dell'immobile, in attesa che il locatore gli corrisponda la dovuta indennità di avviamento, è obbligato al solo pagamento del corrispettivo convenuto per la locazione, e non anche al risarcimento del maggior danno" (Cass., 11 luglio 2006, n. 15721); e va precisato che tale principio si applica a prescindere dall'eventualità che sia scaduto o no il termine previsto dall'art. 56 cit..

Con il terzo motivo la ricorrente Neuhauser Clara in Dariz denuncia "Violazione e falsa applicazione di norme di diritto artt. 1591, 1223 e 1225 c.c. e art. 112 c.p.c. - contraddittoria ed erronea motivazione circa un punto decisivo della controversia (art. 360 nn. 3 e 5)" esponendo censure da riassumere nel modo seguente. Il giudice di primo grado aveva riconosciuto alla ricorrente anche il danno per mancato incasso di canoni di locazione nel periodo dal 1 gennaio 1995 al 30 giugno 1995 nell'ammontare complessivo di euro 18.592,45. Il giudice di secondo grado, in parziale accoglimento dell'appello proposto, ha ritenuto non addebitabile al conduttore il fatto che il ricorrente ha potuto trovare un nuovo conduttore solamente a partire dal giorno 1 luglio 1995; in quanto la liberazione dell'immobile nel dicembre 1994 non avrebbe costituito poi una "grande sorpresa" per la ricorrente e la stessa, quindi, avrebbe avuto modo di prepararsi in tempo per il periodo dopo la liberazione; spettava, quindi, alla ricorrente condurre le trattative con gli aspiranti conduttori in modo da poter consegnare l'immobile all'inizio dell'anno 1995. Ma è provato che la ricorrente già a partire dal 1 gennaio 1993 disponeva di diverse offerte di locazione dell'immobile ad un canone mensile di L. 6.000.000. È stato provato, inoltre, che uno di tali offerenti, tale Hans Peter Federer, aveva firmato il nuovo contratto di locazione in data 8 maggio 1995 e che il rapporto di locazione aveva avuto inizio a far data

dal 1 luglio 1995. Non può certo essere addebitata alla ricorrente la circostanza che il nuovo conduttore, da tempo interessato all'immobile, avesse bisogno della certezza di poter disporre dell'immobile stesso e del tempo necessario per potere trasferire la gestione della sua azienda fino a quel momento gestita in altra sede. È stato provato, oltretutto, che l'immobile era stato lasciato in pessimo stato di manutenzione da parte dei resistenti e che la proprietaria aveva dovuto adeguare lo stato dell'immobile alle esigenze del nuovo conduttore. Soprattutto in considerazione di quest'ultima circostanza era ben prevedibile per la locatrice che il nuovo conduttore non sarebbe stato disposto a firmare e a dare esecuzione al nuovo contratto di locazione appena liberati i locali da parte degli odierni resistenti.

Anche il terzo motivo deve ritenersi privo di pregio in quanto pure sui punti in questione la motivazione esposta dalla Corte di merito si sottrae al sindacato di legittimità in quanto sufficiente, logica, non contraddittoria e rispettosa della normativa in questione.

Il ricorso principale va dunque respinto.

Mayerhofer Irmgard personalmente e nella sua qualità di legale rappresentante della Mayerhofer Irmgard e Co. s.n.c., con l'unico motivo di ricorso incidentale, denuncia "violazione e falsa applicazione degli artt. 2697 c.c. e 112 e 115 c.p.c.; erronea motivazione in ordine ad un punto decisivo della controversia" esponendo "... avverso il capo della sentenza che statuisce, in parziale riforma della sentenza di primo grado, l'obbligo del conduttore di rimborsare le spese di cui alla fattura n. 77/1 di data 8 luglio 1995 della ditta Cimadom, ed intestata al sig. Federer, dell'importo di lire 7.724.290 relativa a lavori di imbianchino resisi necessari per sistemare piccoli danni a muri e soffitti venutisi

a creare in seguito al rilascio dell'immobile da parte del Mayerhofer ..." doglianze da riassumere nel modo seguente. Il giudice di prime cure aveva giustamente rigettato tale pretesa della Neuhauser, rilevando come il c.t.u. stesso avesse evidenziato che le spese erano state pagate direttamente dal Federer e che in ogni caso mancava la prova di un'avvenuta compensazione o di un conguaglio di dette spese con i canoni. Il Giudice d'Appello, invece, sostiene che se è pur vero che la fattura è intestata al Federer ed è stata pagata da quest'ultimo, è anche vero che a sensi dell'art. 8 del contratto di locazione di data 8 maggio 1995 stipulato tra la Neuhauser ed il Federer, è previsto che il nuovo conduttore esegua a sue spese tutte le modifiche e ristrutturazioni necessarie, salvo poi far avere alla locatrice un conteggio esatto di tutti i lavori e compensare i canoni con le spese autorizzate dalla stessa e quindi ne deduce che in definitiva i lavori siano stati effettivamente pagati dalla Neuhauser. Orbene la deduzione della Corte d'Appello è svincolata da qualsiasi riscontro probatorio, in quanto non solo non è dato sapere se e quali lavori la Neuhauser ha autorizzato, ma nemmeno quali spese siano state effettivamente sostenute dalla stessa, perchè compensate con i canoni di locazione. L'onere probatorio era tutto di parte Neuhauser.

Anche il ricorso incidentale va respinto in quanto pure sui punti in questione la motivazione esposta dalla Corte di merito si sottrae al sindacato di legittimità in quanto impeccabile (sufficiente, logica, non contraddittoria e rispettosa della normativa in questione).

Considerato il rigetto di entrambi i ricorsi, sussistono giusti motivi per compensare integralmente le spese del giudizio di cassazione. (*Omissis*)

INDENNITÀ DI AVVIAMENTO, RIFIUTO DI RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE E PAGAMENTO DEL CANONE

di Maurizio de Tilla

Con la decisione in rassegna la Corte di cassazione ha affermato che, nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciali disciplinate dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, articoli 27 e 34 (e, in regime transitorio, dagli articoli 68, 71 e 73 citata legge), il conduttore che, alla scadenza del contratto, rifiuta la restituzione dell'immobile, in attesa che il locatore gli corrisponda la dovuta indennità di avviamento, è obbligato al solo pagamento del corrispettivo convenuto per la locazione, e non anche al risarcimento del maggior danno. Tale principio si applica a prescindere dall'eventualità che sia scaduto o no il termine previsto dall'articolo 56 cit.

La decisione va condivisa. Si segnala in senso conforme Cass. 11 luglio 2006, n. 15721.

Va, anzitutto, rilevato che il dettato legislativo dell'art. 34, l. 392/78, prevede che il pagamento dell'indennità di avviamento è condizione per l'esecuzione del provvedimento di rilascio.

L'azione esecutiva non può essere iniziata se il pagamento non sia stato eseguito in maniera pienamente satisfattiva del credito del conduttore, nei cui confronti, in caso di mancata accettazione, occorre procedere all'offerta reale, ai sensi dell'art. 1209 c.c. (Cass. 29 agosto 1995, n. 9106).

È evidente che la corresponsione dell'indennità di avviamento non costituisce condizione di proponibilità o procedibilità, atteso che non incide sull'adozione del provvedimento di rilascio, bensì soltanto sull'attuazione di questo e quindi sull'esercitabilità dell'azione esecutiva, con la conseguenza che il conduttore può dedurre la mancanza di tale condizione con l'opposizione all'esecuzione, salva tuttavia la possibilità da parte del locatore di proporre, nello stesso processo, la domanda riconvenzionale di determinazione dell'indennità (Cass. 26 aprile 1985, n. 2735, in *questa Rivista* 1985, 458).

Va chiarito che il rilascio di immobili urbani locati per uso diverso da quello di abitazione, nei casi in cui sia stato fissato a seguito di conciliazione giudiziale, non è condizionato alla previa corresponsione dell'indennità per l'avviamento commerciale. Infatti, per provvedimento di rilascio, la cui esecuzione è subordinata al pagamento dell'indennità, deve intendersi solo l'atto autoritativo (sen-

za o ordinanza) emesso dal giudice, al quale non può ricondursi la conciliazione giudiziale, che è atto negoziale con il quale le parti, nella piena disponibilità dei propri diritti ed interessi patrimoniali, definiscono una lite dinanzi al giudice (Cass. 26 ottobre 1992, n. 11621).

Altra questione è quella riguardante il diritto di ritenzione dell'immobile da parte del conduttore al quale non sia stata offerta la indennità di avviamento. In proposito, si è affermato che il disposto di cui al comma 3 dell'art. 34 della legge n. 689/1981 non si limita a prevedere un mero diritto di ritenzione a favore del conduttore ma regola un effetto del rapporto di interdipendenza tra le reciproche obbligazioni di riconsegna dall'immobile e di pagamento dell'indennità, che rende la prima inesigibile per difetto di contemporaneo adempimento o di offerta di adempimento dell'obbligazione dall'altra parte; pertanto, fino a che l'indennizzo non sia stato corrisposto, il conduttore ha il diritto di protrarre la detenzione e il godimento dell'immobile per l'esercizio della sua attività commerciale, senza che da tale attività possa derivare alcuna responsabilità a suo carico a titolo di maggior danno (Cass. 5 novembre 2001, n. 1232, in *Guida al diritto* n. 34/2001, 57).

Se la richiesta del locatore di riavere indietro l'immobile, non accompagnata dall'offerta dell'indennità, non vale a mettere in mora la controparte, specularmente, l'offerta di restituzione del bene locato, a condizione che venga corrisposta l'indennità di avviamento, non esonera il conduttore dal pagamento del canone (Cass. 25 marzo 2010, n. 7179; Cass. 11 luglio 2006, n. 15721).

Va sottolineato che la norma in esame, che vieta l'esecuzione nel caso di mancata corresponsione dell'avviamento, costituisce ulteriore espressione della tutela dell'avviamento (Cass. 26 maggio 1999 n. 5098, in *Vita not.* 1999, 813, in *Foro it.* 1999, I, 3548).

Sempre sul piano della "ratio" della norma in esame (art. 34) si è ritenuto che il condizionamento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio all'avvenuto pagamento dell'indennità trova fondamento nell'instaurazione ex lege di una relazione di interdipendenza tra l'obbligazione del conduttore di restituire la cosa locata e l'obbligazione del locatore di corrispondere l'indennità, prevedendosi la reciproca inesigibilità in difetto di previo o contestuale adempimento della speculare obbligazione della controparte, mediante eccezione riconducibile nell'ambito della previsione dell'art. 1460 c.c., con conseguente esclusione della mora del conduttore, ai sensi dell'art. 1224 c.c., poiché entrambi i rifiuti ad adempiere, se non in presenza del previo o contemporaneo adempimento della controparte, trovano titolo giustificativo nella legge (Cass. 22 gennaio 1999, n. 587, in *Foro it.* 1999, I, 1209; Cass. 20 aprile 2009, n. 9353, in *questa Rivista* 2009, 459).

In senso contrario, si è affermato da Cass. 3 febbraio 1999, n. 922, in *Giust. civ.* 2000, I, 3223, con osservazione di VISCA, che ha ritenuto che il conduttore, in caso di omesso pagamento, da parte del locatore, dell'indennità

di avviamento non può vantare alcun diritto di ritenzione, ma può soltanto opporsi all'esecuzione per rilascio, ove questa venga concretamente iniziata.


Effettuata l'offerta di pagamento dell'indennità di avviamento spetta al locatore il risarcimento del maggior danno per il periodo successivo.

Va, in proposito, ricordato che il maggior danno di cui all'art. 1591 c.c., per la responsabilità del conduttore in mora nel rilascio di immobile locato per uso diverso dall'abitazione, a decorrere dalla data in cui era stata eseguita dal locatore l'offerta reale dell'indennità di avviamento, deve essere provato in concreto dal locatore secondo le regole ordinarie, per cui rientrano tra i mezzi di prova consentiti anche la prova per presunzioni, sempre che queste presentino i requisiti previsti dall'art. 2729, comma 1, c.c., e permettano di ritenere dimostrato il fatto ignoto, con l'ulteriore specificazione che le presunzioni sono da considerare gravi, precise e concordanti, sia quando il fatto da provare segue a quelli noti in modo necessario secondo logica, sia quando ne derivi nella normalità dei casi, cioè secondo quanto in genere suole accadere, come nell'ipotesi di stipula di un nuovo contratto per un determinato canone mensile avvenuta dopo pochi mesi dalla restituzione dell'immobile (Cass. 23 gennaio 2006, n. 1224, in *Giust. civ.* 2007, 9, 2015, in *questa Rivista* 2006, 452).

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. TRIB., ORD. 26 FEBBRAIO 2010, N. 4657

PRES. LUPI – EST. IACOBELLIS – P.M. PIVETTI (CONF.) – RIC. COMUNE DI L'AQUILA (AVV. D'AMARIO) C. S.A. (N.C.)

Tributi degli enti pubblici locali | Imposta comunale sugli immobili | Imponibilità | Area destinata a verde pubblico attrezzato | Qualificazione quale area fabbricabile | Esclusione | Conseguenze.

 In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), un'area compresa in una zona destinata dal PRG a verde pubblico attrezzato, è sottoposta ad un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle trasformazioni del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione. Ne deriva che un'area con tali caratteristiche non può essere qualificata come fabbricabile, ai sensi dell'art. 1, comma 2, D.L.vo n. 504 del 1992, e, quindi, il possesso della stessa non può essere considerato presupposto dell'imposta comunale in discussione. (*d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 1; d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2*) (1)

(1) In termini la citata Cass. civ., 24 ottobre 2008, n. 25672, in *CED Archivio Civile*, RV. 605167.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La controversia promossa da S.A. contro il Comune di L'Aquila è stata definita con la decisione in epigrafe, recante il rigetto dell'appello proposto dal Comune contro la sentenza della CTP di L'Aquila n. 310/04/2005 che aveva

accolto il ricorso del contribuente avverso l'avviso di accertamento n. (*omissis*), relativamente a terreno ritenuto edificabile dall'Ente.

Il ricorso proposto dal Comune si articola in unico motivo. Nessuna attività difensiva è stata svolta dal contribuente. Il relatore ha depositato relazione ex art. 380 bis c.p.c.. Il presidente ha fissato l'udienza del 25 gennaio 2010 per l'adunanza della Corte in Camera di Consiglio. Il P.G. ha concluso aderendo alla relazione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Assume il ricorrente la violazione e falsa applicazione del D.L.vo n. 504 del 1992, artt. 1, 2 e 5, in relazione al D.L. n. 223 del 2006, art. 36, comma 2, al D.L. n. 203 del 2005, art. 11 quaterdecies, comma 16, al D.L. n. 223 del 2006, alla L. n. 359 del 1992, art. 5 bis, della L. n. 1150 del 1942, art. 11, e della L. n. 1187 del 1968. Il giudice di merito avrebbe erroneamente ritenuto illegittimo l'atto accertativo dichiarando la non imponibilità dell'area.

Formula i quesiti: se conformemente alle altre categorie di immobili sussiste ex artt. 1 e 2 del D.L.vo n. 504 del 1992, l'imponibilità ICI anche delle aree aventi destinazione di uso pubblico impresso da PRG e se la base imponibile debba essere determinata D.L.vo n. 504 del 1992, ex art. 5, comma 5, in ragione del valore venale in comune commercio. Pertanto dire se configura violazione ed erronea applicazione delle suddette previsioni normative il ritenere sottratta all'imposizione ICI un'area recante, in PRG, una previsione edificatoria di costruzioni destinate ad uso pubblico.

Se il vincolo di destinazione urbanistica di edificazione ad uso pubblico sottragga l'area al regime fiscale proprio dei suoli edificabili, ovvero incida solamente sulla valutazione del valore commerciale della stessa e quindi sulla base imponibile e se la decadenza di un vincolo espropriativo faccia perdere la caratteristica edificatoria fissata dallo strumento urbanistico ovvero riguardi solo la perdita della facoltà di intervento da parte dell'Ente pubblico. Pertanto dire se configurare violazione ed erronea applicazione del D.L.vo n. 504 del 1992, artt. 1 e 2, del D.L.vo n. 504 del 1992, art. 5, comma 5, nonché della L. n. 1150 del 1942, art. 11, e della L. n. 1187 del 1968, art. 2, il ritenere non imponibile ai fini ICI un'area avente previsione edificatoria di costruzioni destinate ad uso pubblico, in ragione della pregressa sussistenza e successiva decadenza di un vincolo espropriativo.

La censura è inammissibile in quanto i quesiti di diritto non risultano formulati con riferimento alla fattispecie concreta avendo la CTR ha respinto l'appello sul rilievo che "il terreno in questione, secondo il vigente piano regolatore del Comune dell'Aquila, ha destinazione d'uso a verde pubblico e verde pubblico attrezzato ... ci si trova in una situazione nella quale in concreto non vi è alcuna possibilità edificatoria.

Peraltro la censura è infondata avendo questa sezione (Sez. V, Sentenza n. 25672 del 24 ottobre 2008), proprio con riferimento ad altro ricorso presentato dal Comune di L'Aquila, affermato che in tema di imposta comunale sugli


immobili (ICI), un'area compresa in una zona destinata dal PRG a verde pubblico attrezzato, è sottoposta ad un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle trasformazioni del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione. Ne deriva che un'area con tali caratteristiche non può essere qualificata come fabbricabile, ai sensi del D.L.vo n. 504 del 1992, art. 1, comma 2, e, quindi, il possesso della stessa non può essere considerato presupposto dell'imposta comunale in discussione".

Nulla per le spese in assenza di attività difensiva. (Omissis)

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, 22 FEBBRAIO 2010, N. 4240

PRES. TRIOLA – REL. D'ASCOLA – P.M. CENICCOLA (CONF.) – RIC. ORIO ED ALTRI (AVV.TI BOLOGNA E CARRARA) C. NEGRI ED ALTRI (AVV.TI BETTONI E SPADEA)

Proprietà | Limitazioni legali della proprietà | Distanze legali | Nelle costruzioni | Costruzione posta a distanza inferiore a quella fissata dalle norme del codice civile o dei regolamenti e strumenti urbanistici locali | Diritto al mantenimento | Servitù relativa | Acquisto per usucapione | Ammissibilità | Conseguenze | Nel caso di alienazione dell'immobile realizzato in violazione delle suddette prescrizioni.

 In materia di violazione delle distanze legali tra proprietà confinanti, deve ritenersi ammissibile l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata dalle norme del codice civile o da quelle dei regolamenti e degli strumenti urbanistici locali. (c.c., art. 832; c.c., art. 872; c.c., art. 873; c.c., art. 1158)

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Nel marzo 1994, stando all'odierno ricorso, Sergio Orio e Fontana Germana acquistavano dai signori Negri un capannone, originariamente adibito a macello, già abusivo e successivamente condonato, posto a circa m. 1,40 da altro fabbricato dei venditori, sito in Aprica, Via Dosso 43. Nello stesso anno, previa concessione edilizia, i ricorrenti trasformavano l'immobile in edificio residenziale. I venditori impugnavano invano la concessione edilizia davanti al Tar e denunciavano penalmente gli acquirenti, che venivano assolti dal pretore di Tirano. Nel marzo 1998 i Signori Negri agivano davanti al tribunale di Sondrio per la tutela delle distanze dal proprio fabbricato. Il 26 aprile 2002 il tribunale respingeva la domanda, riconoscendo in capo ai convenuti il diritto di servitù di tenere l'edificio a distanza inferiore a quella legale, pari a quella originaria, di pochissimo modificata.

La Corte d'appello di Milano, il 27 agosto 2004, accoglieva l'appello e, ravvisata la violazione delle norme edilizie, condannava gli odierni ricorrenti all'arretramento della

costruzione fino a 10 mt. e al pagamento di tremila euro a titolo di risarcimento danni. A tal fine la Corte riteneva:

A) che la sentenza penale di assoluzione non faceva stato sulla violazione delle distanze, perché aveva assolto gli imputati per incertezza della prova sulla demolizione totale e non parziale del capannone;

B) che l'edificio costruito aveva copertura con sagoma difforme dall'originaria, pareti con altezze diverse, un maggior numero di piani fuori terra, caratteristiche estetiche e tipologiche diverse, volumetria maggiore di 3,28 mc e quindi non costituiva ristrutturazione, costituita da modificazioni per lo più soltanto interne, ma nuova costruzione soggetta alla normativa comunale;

C) che non vi era stato l'acquisto per usucapione di servitù sulla distanza di m 1,40, perché:

1) le norme sulle distanze sono inderogabili e non consentono la costituzione di una servitù di contenuto illecito;

2) con la totale demolizione del fabbricato preesistente, il preteso diritto di servitù si sarebbe estinto.

Sergio Orio e Germana Fontana ricorrono per cassazione esponendo 5 motivi e resistono con controricorso al ricorso incidentale degli intimati e controricorrenti Negri Fulvio, Ferruccio, Gualtiero e Luigi, i quali hanno esposto due motivi di doglianza.

Sono state depositate memorie ed è stata disposta la riunione dei ricorsi ex art. 335 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) Il primo motivo di ricorso, che denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 652 c.p.p., è infondato. I ricorrenti assumono che il pretore di Tirano, nell'assolverli dall'imputazione di violazione della L. n. 47 del 1985, art. 20, lett. B, avrebbe accertato l'insussistenza di ogni infrazione della normativa edilizia "nè del vincolo delle distanze fra edifici"; avrebbe stabilito che il vecchio capannone si trovava a distanza inferiore a quella prevista dall'art. 873 c.c., e che la ricostruzione si trovava ove era ubicato il precedente. Pertanto il primo giudizio avrebbe effetto di giudicato sul secondo, essendo identiche le questioni dibattute, risarcimento e demolizione. La Corte deve in primo luogo qui rilevare che secondo le Sezioni Unite "il giudice di legittimità può direttamente accertare l'esistenza e la portata del giudicato esterno con cognizione piena che si estende al diretto riesame degli atti del processo ed alla diretta valutazione ed interpretazione degli atti processuali, mediante indagini ed accertamenti, anche di fatto, indipendentemente dall'interpretazione data al riguardo dal giudice di merito" (Cass. 24664/07). Lesame degli atti, cioè della sentenza 2/18 dicembre 1996 del pretore di Tirano, prodotta con l'attestazione del passaggio in giudicato (su tale onere cfr Cass. 8478/08), esclude quanto affermato da parte ricorrente. In primo luogo si rileva infatti che non sussiste l'indispensabile identità di parti (Cass. 20325/06), giacché dalla intestazione della sentenza pretorile risulta che in qualità di parte civile erano costituiti soltanto due dei signori Negri, Fulvio e Ferruccio. In secondo luogo non risulta, come puntualmente rilevato dai controricorrenti,

che la sentenza abbia avuto come oggetto di esame la sussistenza del "vincolo delle distanze tra edifici". L'imputazione riguardava l'illiceità dell'esecuzione della ristrutturazione mediante integrale demolizione e costruzione di un fabbricato "del tutto nuovo e diverso"; la decisione si è imperniata sul mancato raggiungimento della prova di una completa demolizione dell'immobile ristrutturando, senza porre a fondamento le questioni relative alla distanza tra i fabbricati di cui si tratta.

2) Il secondo motivo denuncia violazione e falsa applicazione dell'art 873 c.c.. I ricorrenti vantano la titolarità di una servitù, acquisita per destinazione del padre di famiglia o per usucapione, di mantenere il proprio edificio a distanza inferiore a quella prevista dalla norma indicata. Contrastando la tesi, fatta propria dalla sentenza impugnata, della impossibilità di costituire siffatta servitù perché illecita e contraria all'ordine pubblico, parte ricorrente sostiene che secondo la giurisprudenza e parte della dottrina nulla osta alla costituzione, anche per usucapione, di una servitù avente come contenuto il diritto di tenere l'edificio a distanza minore da quella legale. Aggiunge che il sopravvenuto condono ha cagionato anche la regolarizzazione dell'edificio sotto il profilo urbanistico.

Infondatamente parte resistente oppone che la questione dell'acquisto della servitù per destinazione del padre di famiglia non sarebbe proponibile perché gli acquirenti non ne avrebbero fatto oggetto di appello indenziale. Mette conto ricordare che la parte vittoriosa nel merito (come erano i sigg. Orio e Fontana), la quale, in caso di gravame del soccombente, chiedo la conferma della decisione impugnata (come è incontrovertito, cfr ricorso pag. 15 in fine) difetta di interesse alla proposizione dell'impugnazione incidentale ed ha soltanto l'onere di riproporre dette questioni, ai sensi dell'art. 346 cod. proc. civ., per superare la presunzione di rinuncia derivante da un comportamento omissivo. (Sez. Unite n. 3717/07; Cass. 23489/07).

Il motivo, che menziona l'art. 873 c.c., va inteso - contrariamente a quanto dedotto in controricorso come doglianza riferita anche alle distanze prescritte "dai regolamenti comunali e integrative del codice civile", secondo l'espressione usata dalla sentenza impugnata, posto che queste ultime traggono la propria forza proprio dall'esser considerate parte integrante della norma cui si riferisce l'impugnazione e che la sentenza (e l'impugnazione) non ha prospettato una distinzione tra la disciplina delle distanze previste dal codice e quelle dettate dai Regolamenti integrativi.

La questione che viene ora posta alla Corte è tra le più controverse.

È noto che nel tempo si sono contrapposte tesi dottrinarie favorevoli alla derogabilità delle distanze previste dal codice civile o dai Regolamenti e opinioni del tutto contrastanti. La giurisprudenza ha manifestato nel tempo analoghe divergenze. Giova evidenziare che da molto tempo si afferma che le disposizioni contenute nei regolamenti comunali edilizi, essendo dettate essenzialmente nell'interesse generale, a differenza di quelle contenute nel codice civile, trascendono l'interesse meramente pri-

vatico e non tollerano deroghe convenzionali, le quali, se stipulate, sono invalide anche nei rapporti interni fra proprietari confinanti. A questi ultimi è consentito soltanto, nel rispetto delle distanze fra le costruzioni, di accordarsi sulla ripartizione del relativo obbligo (tra le tante: Cass. 6512/80; n. 287/80; 5711/87; 8260/90; 12984/99; n. 237/00; 2117/04; 6170/05). Aderendo al suggerimento dottrinario secondo il quale dalla soluzione data al problema della derogabilità delle distanze legali tra edifici dipende la possibilità o meno di far sorgere per usucapione la servitù contraria alla distanza legale, la giurisprudenza è pervenuta all'affermazione che deve ritenersi inammissibile l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata dalle norme inderogabili degli strumenti urbanistici locali, non potendo l'ordinamento accordare tutela ad una situazione che, attraverso l'inerzia del vicino, determina l'aggiramento dell'interesse pubblico cui sono prevalentemente dirette le disposizioni violate (Cass. 20769/07). Nel contempo però si continua a stabilire che le norme sulle distanze di cui all'art. 873 c.c., dettate a tutela di reciproci diritti soggettivi dei singoli e miranti unicamente ad evitare la creazione di intercapedini antigiuridiche e pericolose, sono derogabili mediante convenzione tra privati (Cass. 12966/06) e a riconoscere che nell'ipotesi di alienazione di un immobile realizzato in violazione delle prescrizioni di cui all'art. 873 cod. civ., il successore a titolo particolare può invocare l'acquisto per usucapione del diritto (servitù) di mantenerlo a distanza inferiore a quella legale (eventualmente unendo, in virtù del principio dell'accessione di cui all'art. 1146 cod. civ., comma 2, al proprio possesso quello del suo dante causa, così Cass. 11131/06; v. anche Cass. 3699/93).

L'ammissibilità di una servitù contraria al rispetto delle distanze legali scaturisce inoltre da quella giurisprudenza che, nel predicare che "l'actio negatoria servitutis" è "azione imprescrittibile", fa salvi gli effetti dell'intervenuta usucapione (Cass. 864/00; 867/00; 12241/02) la quale pertanto, si è detto anche di recente, dà luogo all'acquisto del diritto a mantenere la costruzione a distanza inferiore a quella legale (Cass. 19289/09).

I risultati ondivaghi cui sono pervenute dottrina e giurisprudenza oggi prevalenti non sono appaganti.

È stato già rilevato in dottrina quanto sia illogico ammettere la derogabilità della distanza minore, di tre metri, prevista dal codice civile, permettendo così il formarsi di intercapedini dannose per la salute e vietare invece la derogabilità, anche mediante servitù costituita per usucapione, di distanze maggiori. Ciò avviene sebbene la prescrivibilità delle norme regolamentari, riconducibili anch'esse alla categoria delle limitazioni legali alla proprietà, derivi dall'essere integrative della norma del codice civile. Sembra quindi paradossale che interessi più pregnanti (il rispetto della distanza di tre metri fissato dal codice) siano per questa via meno difesi rispetto all'interesse a un più armonico e ordinato disegno urbanistico, che presidia le maggiori distanze di fonte regolamentare, ritenute non assoggettabili a servitù costituita per usucapione.

Il carattere di tutela di interessi generali che si attribuisce a queste ultime risulta ampliato, nella sfera dei rapporti privati, da una serie di opinabili considerazioni. In primo luogo si afferma che la inammissibilità di una servitù contraria alla distanza legale dipende dalla inammissibilità di deroga convenzionale della normativa sulle distanze. L'affermazione non convince, perché trascura il ruolo che ha l'usucapione nei rapporti tra i privati e induce ad affidare ai privati, quali destinatari delle disposizioni sulle distanze, compiti impropri di vigilanza pubblica.

Correttamente è stato svelato che la distinzione tra derogabilità delle distanze codicistiche e inderogabilità di quelle regolamentari deriva da una malintesa concezione che liquida il codice civile come regolatore dei rapporti tra privati e mette le norme regolamentari sul piano della disciplina di interessi generali, maggiormente cogenti. Superata questa visione, va ricordato che rispetto al progetto del codice civile è stato soppresso l'art. 62, che prevedeva la non riducibilità delle distanze stabilite dal codice o dai regolamenti locali "neppure per convenzione tra i vicini".

Ci si deve allora chiedere, anche in relazione a questa mancata previsione normativa, se vi sia differenza tra contraddire le regole sulle distanze con accordi tra privati e il riconoscere la possibilità che per usucapione sorga una servitù in contrasto con la normativa generale. La differenza c'è e può essere letta su due piani: il primo concerne il meccanismo dell'acquisto dei diritti in forza del decorso del tempo; il secondo attiene al ruolo che si assegna al rapporto tra privato e pubblica amministrazione nella difesa delle prescrizioni di rilievo pubblicistico. La usucapibilità del diritto a tenere un immobile a distanza inferiore da quella legale non equivale alla stipula pattizia di una deroga in tal senso, perché risponde all'esigenza ulteriore della stabilità dei rapporti giuridici in relazione al decorso del tempo. Se dalla norma codicistica o da quella integrativa discende, come comunemente si afferma, il diritto soggettivo del vicino di pretendere che il confinante edifichi a distanza non inferiore a quella prevista, si deve ammettere, ove anche si consideri vietata la deroga convenzionale, che l'avvenuta edificazione (con opere quindi permanenti e visibili), mantenuta con i requisiti di legge per oltre venti anni, dia luogo al verificarsi dell'usucapione, da parte del confinante, del diritto a mantenere l'immobile a distanza inferiore a quella legale.

Se così non fosse, si dovrebbe ammettere l'esistenza, nei rapporti tra privati, di una perpetua instabilità, con la possibilità del vicino di agire in ogni tempo per il rispetto delle distanze. Ciò, si badi, non si verifica neppure in relazione al diritto di proprietà (cui accede il diritto al rispetto delle distanze), che può essere usucapito, benché il codice dichiari imprescrittibile la proprietà. È stata spiegata da tempo, a proposito della proprietà, la dissociazione tra effetto estintivo ed effetto acquisitivo in relazione al decorso del tempo: allo stesso modo opera l'usucapione in relazione al diritto del confinante di usucapire (nei confronti del vicino) il diritto a mantenere il proprio fabbricato a distanza inferiore a quella legale.

Per questa via si fa rientrare nella sfera della ordinaria disciplina civilistica il rapporto tra i privati, senza che ciò infici le facoltà della pubblica amministrazione.

Resta così salva la disciplina pubblicistica e l'osservanza degli standard di qualsivoglia natura che il legislatore o l'amministrazione abbiano fissato, anche alla stregua, eventualmente, di normativa di fonte sovranazionale. Ciò che viene meno è la facoltà del singolo di far valere il proprio diritto soggettivo, attribuitogli in conseguenza della disposizione rispondente all'interesse generale, ma senza assunzione di un potere privato confondibile con quello dell'amministrazione. Entrambi i soggetti possono concorrere alla tutela dell'interesse fissato dall'ordinamento, ma ferma rimane la distinzione dei caratteri tra potere privato e potere pubblico, ciascuno contraddistinto dai limiti generali della categoria cui appartiene. Ciò giustifica anche il diverso trattamento da riservare da un lato agli accordi di deroga e dall'altro al meccanismo dell'usucapione; ove quest'ultima operi, resta alla sola P.A. il potere (pubblico) di agire per conformare la proprietà al modo previsto dal legislatore. Non sono di ostacolo a questa concezione le possibili frodi prospettate dalla giurisprudenza: si tratta di un inconveniente (dipendente comunque da un congegno macchinoso e precario) che non giustifica un inquadramento incoerente dei principi vigenti sui modi di acquisto dei diritti reali e sulla disciplina dei limiti legali della proprietà. Tantomeno questo inconveniente vale a giustificare la illogica dicotomia tra tutela delle distanze di fonte codicistica e di fonte regolamentare. Non sarebbero neppure configurabili le temibili diseconomie esterne (conseguenze negative sul piano della salute e dell'ambiente) che gli studiosi di analisi economica del diritto rinvennero nella deroga pattizia alle distanze. Altro è infatti incidere sui poteri pubblici, o consentire una generalizzata derogabilità, il che può cagionare effetti lesivi permanenti dell'interesse generale tutelato; altro è ammettere che operi il fenomeno dell'usucapione. Esso vale soltanto a riportare il meccanismo di contemperamento dei diritti soggettivi nell'alveo ordinario previsto dal legislatore, escludendo la sussistenza, nel circoscritto ambito della proprietà immobiliare, di diritti soggettivi a tutela rafforzata.

Va pertanto accolto il secondo motivo di ricorso; in sede di rinvio il giudice di merito dovrà attenersi al seguente principio: In materia di violazione delle distanze legali tra proprietà confinanti, deve ritenersi ammissibile l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata dalle norme del codice civile o da quelle dei regolamenti e degli strumenti urbanistici locali. Ne trarrà quindi le conseguenze con riferimento all'ipotesi in cui, a seguito di alienazione di un immobile realizzato in violazione di dette prescrizioni, il successore a titolo particolare invochi l'acquisto per usucapione del diritto di mantenerlo a distanza inferiore a quella legale e il diritto, in virtù del principio dell'accessione di cui all'art. 1146 cod. civ., comma 2, di unire al proprio possesso quello del suo dante causa.

3) Connesso al secondo, è il quinto motivo di ricorso, che lamenta violazione e falsa applicazione degli artt.

1073 e 1074 c.c.. La sentenza impugnata ha affermato che la servitù controversa non sarebbe comunque più esistita perché “il capannone era stato demolito del tutto ... e il preteso diritto di servitù si era estinto in conseguenza della demolizione”. Parte ricorrente censura questo argomento e ricorda che la servitù si può estinguere solo se oltre alla demolizione o crollo del fondo dominante si verifica il protrarsi del non uso per un ventennio, circostanza pacificamente non sussistente nella specie. Il rilievo coglie nel segno: l'art. 1074 c.c., recita infatti che “l'impossibilità di fatto di usare delle servitù e il venir meno dell'utilità della medesima non fanno estinguere la servitù, se non è decorso il termine indicato dall'articolo precedente”, che è appunto il termine di venti anni.

4) Il terzo e il quarto motivo del ricorso principale restano assorbiti. Il terzo attiene alla denunciata violazione dell'art. 869 c.c., e del regolamento edilizio di Aprica (art. 5), con correlata violazione dell'art. 872 c.c.. Il quarto lamenta violazione e falsa applicazione della L. n. 457 del 1978, art. 31, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3 e dell'art. 5 del regolamento edilizio comunale. Su entrambi incidono le statuizioni da assumere riguardo alla possibile esistenza della servitù controversa, idonea a permanere, attesi i ricordati principi in materia (art. 1073 e 1074 c.c.), anche in caso di demolizione e ricostruzione della costruzione posta in condizione dominante (v. Cass. 4638/97; 7257/03).

5) Il primo motivo del ricorso incidentale lamenta, in relazione all'art. 112 c.p.c., illegittimità della sentenza impugnata “per omessa pronuncia su talune domande di appello”. Parte Negri deduce che la Corte avrebbe omesso di esaminare la domanda relativa alla disapplicazione

per illegittimità della concessione edilizia rilasciata ai Sigg. Orio-Fontana per ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso. Il motivo è infondato. Dalla sentenza della Corte d'appello di Milano, che riporta in epigrafe le conclusioni svolte dalle parti, si evince che i Sigg. Negri non avevano richiesto in via principale che fosse dichiarata l'illegittimità della concessione edilizia ottenuta da controparte, ma che fosse dichiarato “previa occorrendo disapplicazione della concessione edilizia 23 dicembre 1994 n. 1543 rilasciata per ristrutturazione ai Sigg. Orio-Fontana” che costoro avevano costruito in violazione delle norme comunali e che fossero “condannati conseguentemente a demolire la costruzione ...”. La Corte d'appello ha accolto le conclusioni di appello, ma non ha ritenuto che occorresse all'uopo disapplicare la concessione edilizia, mera eventualità che gli appellanti avevano prospettato ipoteticamente; tale prospettazione non consolidava pertanto il dovere della Corte di decidere sul punto, in caso (come avvenuto) di accoglimento delle domande principali (accertamento della violazione delle distanze ritenute applicabili e demolizione della nuova costruzione).

5.2) Il secondo motivo di ricorso incidentale, relativo alla sussistenza dei presupposti temporali per affermare l'avvenuta usucapione, resta assorbito dalla decisione relativa al ricorso principale. Con essa viene rimesso al giudice di merito, al quale soltanto competono gli accertamenti di fatto necessari allo scopo, il compito di stabilire se vi sia stata usucapione della servitù vantata dai ricorrenti.

Segue da quanto esposto la cassazione della sentenza impugnata per quanto di ragione e il rinvio ad altra Sezione della Corte d'appello di Milano, che provvederà anche sulle spese di questo grado di giudizio. (*Omissis*)

DISTANZE LEGALI E USUCAPIONE

di Franco Petrolati

SOMMARIO

1. Premessa. 2. Disparità di trattamento tra la distanza prevista dal codice civile e quella imposta dai regolamenti locali. 3. L'acquisto per usucapione è compatibile con l'ipotetica inderogabilità per convenzione delle norme sulle distanze legali. 4. Distinzione tra potere privato e potere pubblico nella salvaguardia delle prescrizioni sulle distanze legali di rilievo pubblicistico.

1. Premessa

Con la sentenza in rassegna la Corte di Cassazione ha affermato che in materia di violazione delle distanze legali tra proprietà confinanti deve ritenersi ammissibile l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata dalle norme del codice civile o da quelle dei regolamenti e degli strumenti urbanistici locali.

Il principio di diritto è affermato in via generale con riguardo a qualsiasi distanza minima nelle costruzioni sia di fonte immediatamente codicistica sia prevista dai regolamenti locali o dagli strumenti di pianificazione urbanistica ad integrazione dell'art. 873 c.c..

E proprio con riguardo alle maggiori distanze previste dalle norme urbanistiche integrative del codice civile il principio assume particolare rilievo ed è, quindi, sostenuto da specifiche ed argomentate motivazioni volte a criticare un consistente orientamento contrario, pur invalso nella giurisprudenza di legittimità, che nega la possibilità per i privati non solo di derogare convenzionalmente a tale ordine di previsioni amministrative in tema di distanze nelle costruzioni (1) ma anche di acquisire per usucapione il diritto al mantenimento del manufatto a distanza inferiore quella imposta dall'autorità locale.(2)

È opportuno, quindi, esaminare analiticamente le argomentazioni adottate al fine di trarne alcune considerazioni critiche.

2. Disparità di trattamento tra la distanza prevista dal codice civile e quella imposta dai regolamenti locali

Viene, in primo luogo, recepito quell'orientamento che valuta come illogico ammettere la derogabilità della distanza minore di tre metri, prevista dal codice civile, permettendo così il formarsi di intercapedini dannose per la salute e vietare, invece, la derogabilità di distanze maggiori. Tale incongruità è argomentata anche in relazione alla considerazione che la prescrittività delle norme regolamentari, parimenti riconducibili alla categoria delle

limitazioni legali della proprietà, derivi dall'essere integrative della medesima norma del codice civile.

Si può osservare, in via preliminare, che, laddove si sottolinea il pericolo di intercapedini dannose per la salute per effetto della violazione della distanza di soli metri tre nelle costruzioni, si fornisce in realtà un buon argomento in senso esattamente contrario, vale a dire per estendere anche a tale minore distanza quel carattere imperativo che è riconosciuto alle distanze maggiori imposte dai regolamenti locali.(3)

Ma, a prescindere da tale considerazione, i parametri di raffronto utilizzati - l'essere cioè prevista una distanza minore dal codice civile ed una distanza maggiore in sede amministrativa, come pure la riconducibilità di entrambe al precetto dell'art. 873 c.c. - non sembrano affatto decisivi al fine di vagliare la ragionevolezza di una disparità di trattamento della violazione dell'uno o dell'altro ordine di limitazioni.

Come noto, infatti, la distanza minore di tre metri è prevista dal codice solo in via residuale (4) e per risolvere il problema della compatibilità tra costruzioni vicine senza alcun disegno complessivo sull'espansione edilizia nel territorio. Tanto da essere ex lege pienamente derogabile in ordine alla esistenza stessa della distanza: gli artt. 875 e 877 c.c. prevedono, infatti, la possibilità di escludere ogni distanza tra gli edifici, con conseguente deroga, per così dire, sull'an anche se non sul quantum.

Viene, quindi, in questione solo un parametro residuale, attinente ai soli rapporti di vicinato e privo di qualsiasi rilievo di carattere urbanistico.

La maggiore distanza prevista dall'autorità locale, invece, si iscrive in una disciplina sulla trasformazione del territorio, è, cioè, parte integrante di una programmazione urbanistica, che si deve presumere dotata di una ragione sua propria trascendente la dinamica dei rapporti di vicinato.

Non si comprende, invero, il motivo per cui nella pronuncia in esame si reputi che il rispetto della distanza dei tre metri corrisponda ad interessi più pregnanti rispetto a quelli sottesi alla salvaguardia degli strumenti di pianificazione urbanistica.

Sembra piuttosto vero il contrario e, quindi, non dovrebbe affatto ritenersi illogico che sia derogabile una norma sui rapporti di vicinato e non disponibile, invece, una di carattere urbanistico.

Il fatto, poi, che anche la norma con valenza urbanistica vada ad integrare il precetto di cui al medesimo art. 873 c.c. non implica affatto una piena assimilazione delle disposizioni normative, che restano distinte nel contenuto e nella efficacia prescrittiva.

Alla medesima fonte - l'art. 873 c.c. - sono, infatti, agevolmente riconducibili precetti diversi secondo che sia applicabile la distanza residuale di metri tre o quella prevista dall'autorità urbanistica.

3. L'acquisto per usucapione è compatibile con l'ipoteca inderogabilità per convenzione delle norme sulle distanze legali

La Cassazione osserva che l'eventuale ritenuta inderogabilità convenzionale delle norme sulle distanze legali non importa affatto che sia da escludere anche l'acquisto per usucapione del diritto contrario al rispetto di tali distanze. Ciò perché l'usucapione risponde ad una esigenza sua propria, la stabilità dei rapporti giuridici in relazione al decorso del tempo, senz'altro ulteriore rispetto a quella insita nella mera deroga in via negoziale.

È, infatti, in questione non già una clausola negoziale bensì una edificazione già avvenuta, con opere visibili e permanenti, mantenuta per almeno venti anni secondo i canoni del possesso *uti dominus*.

Una eventuale preclusione all'acquisto per usucapione del diritto al mantenimento della costruzione a distanza illegale darebbe luogo, inoltre, ad una perpetua instabilità nei rapporti tra i privati, in contrasto con quanto previsto per lo stesso diritto di proprietà, che può essere, invece, usucapito.

Si tratta di argomenti che, in astratto, possono avere una indubbia ragionevolezza laddove si sottolinea che la situazione di fatto, consolidatasi attraverso la maturazione dell'usucapione, è dotata di connotati ulteriori, rispetto alla mera deroga in via negoziale, tali da giustificare autonomamente la violazione delle distanze legali.

Ma è opportuno riflettere, innanzitutto, che l'usucapione implica parimenti un margine di disponibilità, da parte dei privati, della materia delle distanze nelle costruzioni, maturando l'istituto attraverso una condotta negativa di chi subisce la violazione e di una condotta positiva di chi la realizza.

E sembra, quindi, evidente che l'efficacia dissuasiva che è insita nella sanzione di cui all'art. 872, comma 2, c.c. è apprezzabilmente attenuata dall'aspettativa di una legittimazione a posteriori dell'illecito compiuto.

Si tenga presente, inoltre, che il tempo cui far risalire l'edificazione è spesso di incerta individuazione, con conseguente necessità di una istruttoria orale con esiti ambigui ed aleatori; la stessa possibilità di eccepire l'usucapione è, quindi, idonea a pregiudicare l'esercizio, in via di azione, del diritto alla riduzione in pristino ex art. 872, comma 2, c.c., in relazione alla resistenza in giudizio articolabile su complesse prove costituenti.

Escludere, pertanto, ogni disponibilità della materia delle distanze di evidenza urbanistica nei rapporti tra i privati non solo rafforzerebbe l'efficacia dissuasiva della sanzione specifica ma agevolerebbe anche la definizione del contenzioso.

Non sembra, poi, pertinente il raffronto operato con il regime di ordinaria usucapibilità della proprietà.

La Cassazione, se ho ben inteso, pare sottolineare che ciò che vale per il diritto reale di più ampia portata dovrebbe a fortiori valere per un diritto reale minore come quello di mantenere una costruzione a distanza inferiore a quella legale.

Ma anche in tal caso il parametro utilizzato per il raffronto non convince, in quanto è in questione una servitù attiva

che è estranea al contenuto ordinario del diritto di proprietà: si può, invero, acquisire per usucapione la proprietà di un edificio senza necessariamente, nel contempo, imporre ai confinanti alcuna servitù in violazione delle distanze legali.

I vicini sono, in altri termini, *ex lege* legittimati ad agire nei confronti del proprietario dell'edificio illecitamente posizionato, a prescindere dal titolo in base al quale costui abbia acquisito la proprietà (successione, usucapione, ecc.).

4. Distinzione tra potere privato e potere pubblico nella salvaguardia delle prescrizioni sulle distanze legali di rilievo pubblicistico

La sentenza in esame precisa che resta in ogni caso integro il potere della P.A. di intervenire in via amministrativa per il rispetto delle prescrizioni sulle distanze legali stabilite negli strumenti di pianificazione locale; il medesimo potere non può, tuttavia, essere parimenti rimesso ai privati, cui non competono compiti impropri di vigilanza pubblica.

Tali considerazioni sembrano, tuttavia, trascurare l'essenziale peculiarità del combinato disposto degli artt. 873 - 872, comma 2, c.c. laddove il diritto alla riduzione in pristino, nei rapporti tra i privati, si fonda proprio sulla violazione delle prescrizioni di evidenza urbanistica in tema di distanze da osservare nell'edificazione.

È, cioè, la stessa legge a stabilire, per così dire, la tutela reale nei rapporti di diritto privato delle norme sulle distanze imposte dall'autorità urbanistica. Ciò a difesa, ad un tempo, della proprietà e dell'interesse pubblico inerente al razionale sviluppo del territorio.

La coincidenza degli interessi tutelati è idonea, quindi, a realizzare proprio quella protezione rafforzata dei diritti soggettivi in materia immobiliare che l'organo della nomofilassi sembra ora negare. Una tutela che, invero, non pare affatto incongrua in un contesto storico nel quale i pubblici poteri locali non hanno certamente brillato nel buon governo dell'espansione edilizia.

NOTE

(1) Cass. 12 gennaio 2000, n. 237; Cass. 4 febbraio 2004, n. 2117; Cass. 22 marzo 2005, n. 6170, in *Il corr. Giur.*, 2005, 957, *Vita not.*, 2005, I, 970, *Foro it.*, 2006, I, 2108.

(2) Cass. 3 ottobre 2007, n. 20769.


(3) Facendo ovviamente salvi i margini di disponibilità già previsti dal codice civile in tema di rapporti di vicinato, avuto riguardo, ad esempio, al diritto alla comunione forzosa del muro non posto sul confine ex art. 875 c.c. od a costruire in aderenza al muro sul confine ex art. 877 c.c..

(4) Risale, infatti, a Cass., sez. un., 22 novembre 1994, n. 9871 il principio di diritto secondo cui l'assenza di previsioni sulle distanze minime per le costruzioni negli strumenti urbanistici implica l'applicazione non della misura di tre metri di cui all'art. 873 c.c. bensì della disciplina di cui all'art. 41 quinquies, comma 1, lett. c), della legge n. 1150/42 (introdotto dall'art. 17 legge n. 765/67). In senso conforme, di recente, Cass. 14 febbraio 2002, n. 2150; Cass. 7 luglio 2005, n. 14264. Per un'applicazione residuale dell'art. 873 c.c. su una costruzione in zona successivamente soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta, Cass. 16 febbraio 2007, n. 3638.

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. TRIB., 18 GIUGNO 2009, N. 14149

PRES. PRESTIPINO – EST. BOTTA – P.M. MARTONE (CONF.) – RIC. RANDONE
(AVV. GARAVOGLIA) C. AGENZIA ENTRATE TORINO ED ALTRO (AVV. GEN. STATO)

Tributi erariali diretti | Imposta sul reddito delle persone fisiche | Base imponibile | Reddito dei fabbricati | Edifici di interesse storico e artistico | Imponibile | Determinazione | Art. 11, comma 2, della legge n. 413 del 1991 | Natura speciale della disciplina | Conseguenze.

 In tema di imposte sui redditi, l'art. 11, comma 2, della legge 30 dicembre 1991, n. 413, nel fissare l'imponibile rispetto agli edifici di interesse storico o artistico, prevede che esso va determinato sempre con riferimento alla più bassa delle tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato. Ai fini dell'applicazione di tale regime impositivo, che deve ritenersi di carattere speciale e non meramente agevolativo, non rileva né la destinazione, abitativa o non abitativa, dell'immobile soggetto a vincolo, né la circostanza che il medesimo sia locato a terzi, né la categoria catastale nella quale lo stesso sia classificato. (l. 30 dicembre 1991, n. 413, art. 11) (1)

(1) Decisione da condividersi.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La controversia concerne l'impugnazione del silenzio rifiuto opposto dall'amministrazione all'istanza di rimborso del contribuente relativa alle imposte sui redditi 1997, derivanti da un immobile storico - artistico, pagate sulla base del canone di locazione e non sulla base della rendita indicata dalla L. n. 413 del 1991, art. 11. La Commissione adita, dichiarava decaduto il contribuente dal rimborso di quanto versato con il primo acconto, accogliendo il ricorso, quanto al rimborso del secondo acconto e del saldo, ma la decisione era riformata in appello, con la sentenza in epigrafe, la quale, rilevato che nella specie le unità immobiliari non erano costituite da abitazioni ma da negozi, riteneva inapplicabile la disposizione di cui alla L. n. 413 del 1991, art. 11.

Avverso tale sentenza il contribuente propone ricorso per cassazione con unico motivo.

Resiste l'amministrazione con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con l'unico motivo di ricorso, il ricorrente denuncia violazione della L. n. 413 del 1991, art. 11, comma 2, e D.P.R. n. 917 del 1986, art. 34, affermando che erroneamente la sentenza impugnata avrebbe escluso l'applicabilità della agevolazione agli immobili vincolati che siano locati a terzi.

Il motivo è fondato.

Invero, secondo il consolidato orientamento di questa Corte la disposizione prevista dalla L. n. 413 del 1991, art. 11, comma 2, - giusta la quale "in ogni caso, il reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi della L. 1 giugno 1939, n. 1089, art. 3, e successive

modificazioni e integrazioni, è determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato" - si applica anche per l'ipotesi che l'immobile sia locato e sia destinato ad uso non abitativo (Cass. n. 2178 e 10860 del 2005, 12235 del 2008). Tuttavia, in questa sede si pone esplicitamente la questione se la richiamata norma debba essere applicata limitatamente agli immobili storico - artistici che siano catastalmente classificati nella categoria "A", o la stessa possa essere applicata anche per gli immobili classificati in altra categoria catastale, nel caso di specie nella categoria "C/1".

La soluzione deve essere trovata in un'attenta lettura della norma, tenendo conto del fatto che, come già questa Corte ha avuto modo di affermare, detta norma «individua per gli immobili storico - artistici una sorta di regime tributario sostitutivo prevedendo non un'esenzione o una riduzione di imposta (secondo una fissata percentuale), bensì una peculiare modalità di imposizione astrattamente determinata senza alcun rapporto con il valore reale (locativo o fondiario) del bene tassato, dato che il reddito dei predetti immobili" è determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato» (Cass. n. 2332 del 2009, in motivazione).

Orbene, esaminando la L. n. 413 del 1991, art. 11, comma 2, - il "reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico", dice la norma, "è determinato ..." - appare immediatamente evidente che l'oggetto dell'imposizione è individuato tout court negli immobili soggetti a vincolo storico - artistico, senza che sia aggiunta alcuna altra aggettivazione o qualificazione che autorizzi l'interprete a darne una specificazione, ad es. la classificazione in una determinata categoria catastale, ulteriore rispetto alla qualità - carattere storico - artistico - che il legislatore ha ritenuto determinante al fine di sottoporre gli immobili in questione ad uno speciale regime impositivo, tanto più che la norma in questione espressamente dispone che tale regime si applica "in ogni caso". La scelta del legislatore di far riferimento ad un criterio astratto - "in ogni caso il reddito ... è determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato" -, se valutato anche alla luce di quanto si è dapprima osservato, rafforza l'idea dell'inesistenza di un nesso tra lo strumento prescelto per la determinazione del reddito e la categoria catastale nella quale sia per avventura classificato l'immobile soggetto a vincolo storico - artistico. Con la conseguenza che non è consentito all'interprete introdurre una limitazione all'applicabilità della norma che ridurrebbe il valore dell'espressione "in ogni caso" utilizzata dal legislatore e svaluterebbe anche la qualità, il carattere storico - artistico dell'immobile, che rappresenta, nell'insindacabile scelta legislativa, l'unica ragione giustificatrice dell'applicazione di un regime impositivo speciale.

D'altro canto, come ha chiarito la Corte costituzionale nella sentenza n. 346 del 2003, la scelta del legislatore appare "tutt'altro che arbitraria o irragionevole, in consi-

derazione del complesso di vincoli ed obblighi gravanti per legge sulla proprietà di siffatti beni quale riflesso della tutela costituzionale loro garantita dall'art. 9 Cost., comma 2". Ed è chiaro che questo "complesso di vincoli ed obblighi gravanti per legge sulla proprietà di siffatti beni quale riflesso della tutela costituzionale loro garantita dall'art. 9 Cost., comma 2", non muta, nè nella sostanza, nè nella gravosità, a seconda della destinazione, ad uso abitativo o ad uso diverso, o anche della categoria catastale di classificazione dell'immobile che ne sia specificamente oggetto, costituendo gli immobili di interesse storico - artistico, sotto l'indicato aspetto, una categoria omogenea.

Nè può ritenersi irragionevole la scelta del legislatore laddove "prevede che il reddito imponibile sia in ogni caso determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato": ciò perché "una volta esclusa... la comparabilità della disciplina fiscale degli immobili di interesse storico o artistico con quella degli altri immobili, la censura di irragionevolezza risulta priva di consistenza, in uno con quella, ad essa connessa, di violazione del principio di eguaglianza, essendo l'una e l'altra basate sull'erroneo presupposto della sostanziale omogeneità delle due categorie di beni". È evidente che la disomogeneità che distingue gli immobili di interesse storico - artistico, da un lato, dagli immobili che non siano tali, dall'altro, e che legittima il diverso trattamento fiscale degli uni e degli altri, prescinde necessariamente dalla destinazione d'uso ed anche dalla classificazione catastale che abbiano gli immobili di interesse storico - artistico, essendo tale destinazione, o classificazione, ininfluyente al fine di determinarne l'appartenenza alla categoria "protetta". A tanto si aggiunge l'estrema difficoltà di una precisa determinazione del reddito degli immobili de quibus "per la forte incidenza dei costi di manutenzione e conservazione di tali beni".

Da tali affermazioni si ricava che la ratio legis della disposizione di cui alla L. n. 413 del 1991, art. 11, comma 2, è data dalla necessità di tenere conto del fatto che i proprietari degli immobili appartenenti alla tipologia considerata dalla norma in questione debbono affrontare, nell'interesse pubblico alla conservazione dei beni culturali, costi di manutenzione, così rilevanti da rendere non sicuramente determinabile il reddito effettivo: una riprova può essere data dalla disposizione di cui alla L. n. 133 del 1999, art.

18, lett. c), che conferma il principio stabilito dalla L. n. 413 del 1991, art. 11, comma 2, per il reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi della L. n. 1089 del 1939, art. 3, "inteso a tenere conto dei vincoli gravanti su di essi nonché dell'interesse pubblico alla loro conservazione".

Se ciò è vero, come è vero, non avrebbe senso logico introdurre, all'interno dell'unitaria categoria degli immobili di interesse storico - artistico, una distinzione tra detti immobili secondo la loro destinazione d'uso o la loro classificazione catastale: nè l'interesse pubblico alla conservazione dell'immobile di interesse storico - artistico, nè i costi di manutenzione, finalizzati alla tutela di tale interesse, nè l'incertezza sulla determinazione del reddito effettivo che l'incidenza di tali costi causa, dipende (nè può dipendere) dalla diversa destinazione, abitativa o meno, o dalla diversa classificazione catastale dell'immobile. Sicché limitare l'applicazione della disposizione di cui alla L. n. 413 del 1991, art. 11, comma 2, ai soli immobili di interesse storico artistico destinati ad uso abitativo o a quelli classificati in una determinata categoria catastale (ad es. la categoria "A"), significherebbe introdurre nel sistema una distinzione non ragionevole - tenuto conto della ratio legis della norma speciale - e optare, di conseguenza, per un'interpretazione della stessa norma che non sarebbe costituzionalmente orientata.


Va pertanto affermato il seguente principio di diritto: "In tema di imposte sui redditi, la L. 30 dicembre 1991, n. 413, art. 11, comma 2, deve essere inteso come norma contenente l'esclusiva ed esaustiva disciplina per la fissazione dell'imponibile rispetto agli edifici di interesse storico od artistico, da effettuarsi sempre con riferimento alla più bassa delle tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato. Ai fini dell'applicazione di siffatto regime impositivo, che deve ritenersi di carattere speciale e non meramente agevolativo, non ha rilevanza nè la destinazione, abitativa o non abitativa, dell'immobile soggetto a vincolo, nè la circostanza che il medesimo sia locato a terzi, nè la categoria catastale nella quale lo stesso sia classificato".

Pertanto, il ricorso deve essere accolto e la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio della causa ad altra Sezione della Commissione Tributaria Regionale del Piemonte che provvederà anche in ordine alle spese della presente fase del giudizio. (*Omissis*)

CORTE DI APPELLO CIVILE DI ANCONA SEZ. I, 28 SETTEMBRE 2010, N. 631

PRES. FORMICONI – EST. FANULI – RIC. IMEDIL S.R.L. (AVV. ZANNINI) C. LABATE (AVV.TI BLASI R. E BLASI L.)

Avviamento commerciale | Indennità | Promotore finanziario | Spettanza.

 Il promotore finanziario svolge attività mediatizia in forma di impresa commerciale, sia pure connotata da profili intellettuali, e, in caso di cessazione del rapporto di locazione relativo all'immobile adibito all'attività, ha diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento. (l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 34; l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 35) (1)

(1) Cfr. le citate Cass. civ., 6 maggio 2003, n. 6874, in *questa Rivista* 2003, 693 e Cass. civ., 6 maggio 2003, n. 6876, *ibidem*, i cui principi di diritto, dettati con particolare riferimento alla figura del broker di assicurazioni, sono ritenuti dalla Corte anconetana applicabili anche all'attività del mediatore finanziario.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso depositato il 22 luglio 2005 presso il Tribunale di Pesaro Labate Marco, premesso: a) di aver preso in locazione in data 10 aprile 1998 due unità immobiliari ad uso diverso dalla abitazione; b) di avere ivi stabilito la propria attività di promotore finanziario; c) che alla prima scadenza contrattuale parte locatrice gli aveva comunicato il diniego di rinnovazione del contratto ex art. 29 L. n. 392/1978, n. 392, necessitando di tali locali "per destinarli ad uffici", proponeva nei confronti della Imedil s.r.l. (già F.lli Varriale s.r.l.) avente causa dall'originario locatore, tre distinte domande:

1. condanna alla corresponsione della indennità per la perdita di avviamento ex art. 34 L. n. 392 cit.;

2. ripristino del contratto di locazione e condanna al rimborso delle spese di trasloco, degli oneri sopportati, nonché condanna al pagamento dell'indennità prevista dall'art. 31 legge cit., in favore del Comune di Pesaro, per avere la controparte omesso di adibire gli immobili nel termine di sei mesi dall'avvenuto rilascio alle attività indicate nell'art. 27 della stessa legge;

3. condanna al pagamento degli interessi legali non corrisposti all'atto della restituzione del deposito cauzionale.

La convenuta si costituiva in giudizio contestando radicalmente i fatti costitutivi della pretesa attorea e spiegava domanda riconvenzionale per sentir condannare l'attore al risarcimento dei danni cagionati all'immobile locato.

La controversia veniva decisa dal Tribunale adito all'udienza del 4 febbraio 2010 mediante pubblica lettura del dispositivo della sentenza n. 55/2010, che riconosceva al Labate l'indennità per la perdita di avviamento e il diritto agli interessi legali sul deposito cauzionale e per l'effetto condannava la Imedil a corrispondergli gli importi richiesti a tali titoli; respingeva le altre pretese avanzate dal Labate, nonché la domanda riconvenzionale della Imedil.

Avverso detta sentenza interpone appello la Imedil s.r.l. censurando la statuizione con cui è stato riconosciuto alla controparte il diritto all'indennità di avviamento e quella di rigetto della riconvenzionale.

L'appellato contesta l'avverso gravame e propone a sua volta appello incidentale con cui censura il mancato accoglimento delle domande fondate sul disposto dell'art. 31 L. cit., e deduce la riduttiva liquidazione delle spese di lite.

Con il primo motivo l'appellante principale muove una serie di censure al riconoscimento al conduttore dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale:

A) Lamenta, anzitutto, il rigetto dell'eccezione relativa all'assenza di prova di una delle condizioni di legge necessarie per ottenere l'indennità di avviamento e cioè "il contatto con il pubblico" come previsto dall'art. 35 L. n. 392. Il Labate, invero, aveva sottoscritto il contratto di locazione contenente la dichiarazione che l'attività dal medesimo svolta nei locali in questione non comportava contatti con il pubblico.

Il giudice, errando, aveva respinto l'eccezione sulla base del giudicato di cui alla sentenza n. 757/2005, prodotta dalla controparte, con cui era stato accertato che la precedente proprietaria-locatrice dell'immobile era perfettamente a conoscenza del fatto che il conduttore teneva contatti con il pubblico nel compendio immobiliare locato, per cui, non avendo esercitato l'azione di risoluzione ex art. 80 L. n. 392/78 aveva accettato implicitamente tale mutamento di destinazione d'uso, con la conseguenza che al contratto in questione andava applicato il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile.

Tale conclusione - prosegue l'appellante - era viziata in radice, atteso che la sentenza suddetta non poteva esplicare efficacia di giudicato esterno nella controversia in esame in quanto: a) nei rispettivi giudizi erano differenti causa petendi e petitum; b) nella precedente sentenza essa appellante non era stata soccombente e pertanto non era neanche legittimata all'impugnazione; c) l'accertamento del fatto in questione non era stato posto alla base di una statuizione autonoma, che potesse pregiudicare l'esito del presente procedimento.

La censura dell'appellante è giuridicamente fondata, ma non vale a rimuovere la soccombenza dello stesso sul punto.

La sentenza ritenuta "pregiudicante" è stata emessa all'esito di un giudizio promosso dal Labate per ottenere il riscatto dell'immobile oggetto della locazione, ex art. 39 L. n. 392/1978. Con essa si rigetta la domanda per mancanza di identità tra l'immobile locato e quello oggetto della compravendita. Nella motivazione il giudice esprime il convincimento che l'attività svolta dal Labate nell'immobile oggetto della presente controversia comportava il contatto con il pubblico e che parte locatrice era a conoscenza di detta circostanza e l'aveva tollerata.

Secondo il consolidato e condiviso indirizzo della Suprema Corte la portata precettiva di una pronuncia giurisdizionale deve esser individuata tenendosi conto delle deliberazioni formalmente contenute nel dispositivo, ma anche delle enunciazioni formulate nella motivazione: ciò sul rilievo che il problema dei rapporti tra momento logico e momento precettivo localizzati formalmente nei due elementi di struttura della sentenza, motivazione e dispositivo, si risolve nel senso che le disposizioni contenute nell'una e nell'altra parte della sentenza si integrano fra loro e tutte insieme concorrono a fornire il significato precettivo della decisione, che non è concentrato in alcuna parte di essa, ma si ricava da tutta la decisione medesima.

Il giudicato si forma su tutto ciò che abbia formato oggetto della decisione, compresa quindi la soluzione di questioni costituenti antecedente logico necessario e presupposto essenziale della decisione medesima, anche se in relazione a esse non sia stato espressamente richiesto accertamento incidentale (cfr., per tutte, Cass. 11 febbraio 1987, n. 1497).

Ciò premesso in diritto, si osserva, in fatto, che nel caso in esame è sin troppo evidente che quanto espresso dal primo giudice in ordine all'attività svolta dal Labate nell'immobile locato non riguarda una questione costituente presupposto essenziale o antecedente logico necessario della decisione, atteso che la domanda, come detto, è stata respinta perché l'immobile venduto era diverso da quello detenuto in locazione dal Labate.

L'efficacia di giudicato esterno di dette valutazioni, estranee al decisum ed alla stessa ratio decidendi, va pertanto esclusa.

Ciò nondimeno, il requisito del "contatto con il pubblico" deve ritenersi pienamente provato alla luce delle prove assunte nel suddetto procedimento, nel contraddittorio tra le stesse parti del presente giudizio, ritualmente prodotte dal Labate e richiamate nella pronuncia impugnata.

In particolare, dalle concordanti deposizioni rese dai testi Fiscaletti, Buzzi, Paoloni, Marotti e Fabbrini - della cui attendibilità non si ha motivo di dubitare - emerge:

- che il Labate aveva adibito l'immobile locale a sede, aperta al pubblico, della propria attività di promotore finanziario, ed ivi riceveva i clienti sin dal 1998;

- che la suddetta circostanza era ben nota alla originaria locatrice ed era stata più volte personalmente riscontrata dalla stessa.

A ciò va aggiunto che la conoscenza in ordine ad un uso dell'immobile diverso da quello pattuito era sicuramente maturata anche in capo alla Imedil (già F.lli Varriale) dante causa dell'originaria locatrice a far data dal 2000, a cui era stato notificato dal Labate il ricordato atto di citazione per riscatto dell'immobile, in cui lo stesso attore aveva dichiarato (e successivamente provato: verbale di udienza del 25 marzo 2004) di svolgere attività commerciale con contatti diretti con il pubblico dei consumatori.

Non vi è dubbio, quindi, che l'appellante non può far valere, per paralizzare la richiesta di indennità di avviamento, la suddetta clausola contrattuale con cui il Labate dichiarava che l'immobile sarebbe stato utilizzato per attività che non comportava contatti con il pubblico. Ciò in quanto il mutamento di destinazione dell'immobile rispetto alla pattuizione contrattuale era ben noto a parte locatrice, che - incontestatamente - non ha inteso esercitare l'azione di risoluzione di cui all'art. 80 co. 1 L. n. 392 cit.. Con la conseguenza che - ai sensi del successivo comma 2 del medesimo articolo 80 - al contratto in questione va applicato il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile.

B) Con ulteriore censura afferente la medesima statuizione, l'appellante deduce che l'attività svolta dal Labate era esclusivamente professionale e "non commerciale", cosicché - ai sensi dell'art. 35 L. n. 392 - non spettava l'indennità per la perdita di avviamento commerciale.

Il primo giudice aveva qualificato il Labate come imprenditore commerciale sulla base di un orientamento giurisprudenziale che, però, si riferiva alla diversa attività del broker assicurativo e non al promotore finanziario. Quest'ultimo, invece, doveva essere ricondotto alla previsione dell'art. 2229 c.c., che contiene l'elenco delle professioni intellettuali per il cui esercizio è necessaria l'iscrizione in appositi albi professionali. Ciò in quanto in base all'art. 16 della legge n. 108/1996 chi svolge attività di mediazione o consulenza nella concessione di finanziamenti da parte di banca o di intermediari finanziari è soggetto alla richiesta di cui all'anzidetto art. 2229 c.c..

La censura è infondata.

Va anzitutto rilevato che le sentenze richiamate nella pronuncia impugnata, con cui la Suprema Corte ha affermato il principio che il broker di assicurazioni svolge attività mediatizia in forma di impresa commerciale, sia pure connotata anche da profili intellettuali, e in caso di cessazione del rapporto di locazione relativo all'immobile adibito all'attività ha diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento (Cass. civ., sez. III, 6 maggio 2003, n. 6874; Cass. civ., sez. III, 6 maggio 2003, n. 6876) affermano principi che sembrano applicabili anche alla attività del promotore finanziario. Quest'ultimo, come il broker assicurativo, svolge infatti un'attività riconducibile alla mediazione nell'acquisto di prodotti (finanziari anziché assicurativi).

Errata, poi, è la "semplificazione" proposta dall'appellante, secondo cui il carattere professionale (e non commerciale) dell'attività del promotore finanziario dovrebbe desumersi dalla iscrizione dello stesso in apposito albo. L'art. 2229 co. 1 c.c. si limita a stabilire che "la legge determina le professioni intellettuali per l'esercizio delle quali è necessaria l'iscrizione in appositi elenchi o albi". Da ciò non può inferirsi, come sembra fare l'appellante, che l'iscrizione è ciò che caratterizza e qualifica l'attività professionale.

A ciò va aggiunto che, pur senza pronunciarsi espressamente in merito, il Supremo Collegio, seguendo l'opinione pressoché unanime della dottrina e l'orientamento manifestato dalla Consob con la comunicazione, 25 gennaio 2001, n. DIN/1005619, nega al promotore la qualità di professionista intellettuale e l'esonero dallo statuto dell'imprenditore accordato dall'art. 2238 c.c. (cfr. Cass. civ., sez. I, 20 dicembre 2002, n. 18135).

Infatti, da un lato, gli aspetti intellettuali dell'offerta fuori sede e l'iscrizione obbligatoria all'albo non rendono il promotore un professionista: fa difetto il carattere eminentemente intellettuale dei servizi prestati e titolare dei contratti conclusi con la clientela è l'intermediario preponente. Dall'altro lato, la natura intellettuale della sollecitazione fuori sede tende a ridursi al possesso delle cognizioni necessarie allo svolgimento dell'attività.

In questa prospettiva, sembra che il promotore non possa acquisire la qualità di professionista intellettuale neppure mediante lo svolgimento dell'attività di consulenza. Infatti quest'ultima - dalla quale potrebbe discendere l'equiparazione ad un professionista non protetto (la consulenza, infatti, non è soggetta a riserva né in favore dell'intermediario abilitato né del promotore finanziario) - si presenta come prestazione accessoria, dovuta al cliente in forza del principio di buona fede e correttezza ma appare inidonea a rendere la pubblicizzazione e la vendita fuori sede attività eminentemente intellettuale; si discorre, al riguardo, di illustrazione dei prodotti offerti, che, in fatto, si traduce in consulenza al cliente nella scelta dei prodotti finanziari nei quali investire.

Del resto, ai fini dell'esercizio di una impresa da parte del promotore finanziario è irrilevante che quest'ultimo agisca sulla base di un mandato con rappresentanza o senza rappresentanza ed è sufficiente che svolga la sua attività sulla base di una propria autonoma organizzazione di mezzi e a proprio rischio, considerato che gli altri elementi che caratterizzano l'attività di impresa già sono presenti, per definizione, nell'attività del promotore finanziario, la quale rientra, quando è svolta da un imprenditore, tra le attività ausiliarie previste dall'art. 2195, n. 5, c.c..

Nel caso in esame è incontestato che il Labate, previa regolare iscrizione, esercitasse presso l'immobile locato l'attività di promotore finanziario: ivi pubblicizzava e promuoveva la vendita di prodotti finanziari del gruppo bancario Intesa Italia Sim ed in particolare offriva e vendeva quote di fondi comuni, azioni societarie, polizze assicurative, mutui ecc..

È evidente, quindi, contrariamente a quanto sostenuto dall'appellante, che non si versa in ipotesi di attività professionale, ai sensi e per gli effetti dell'invocato art. 35 L. n. 392 cit..

C) Sostiene, infine, l'appellante che l'indennità non spettava anche per difetto dell'ulteriore presupposto, rappresentato dal "legame intrinseco tra i locali oggetto del rapporto di locazione e l'attività ivi esercitata dal conduttore, tale che mutando gli uni si determini un danno per l'impresa".

Nel caso in esame detto legame non sussisteva in quanto il Labate svolgeva attività professionale di promotore finanziario per il ricordato gruppo bancario e vendeva unicamente prodotti finanziari del predetto gruppo. Per cui la clientela dell'appellato "prescinde dall'immobile in cui il Labate esercita la propria attività professionale, ma è legata e interessata alla specifica categoria di prodotti di quel particolare istituto finanziario, con conseguente irrilevanza dei locali medesimi i quali non possono assumere la qualità di 'fattori di avviamento'".

La censura va totalmente disattesa.

Va premesso che, secondo il condiviso indirizzo della Suprema Corte, ai fini dell'attribuzione dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale è sufficiente l'anticipata cessazione del rapporto a causa del recesso del locatore, non richiedendo la norma ulteriori condizioni e, quindi, restando irrilevante la carenza di prova di un effettivo danno o dell'esistenza in concreto dell'avviamento (cfr. Cass. civ., sez. III, 27 marzo 2009, n. 7528).

Il legislatore ha posto come condizioni per il riconoscimento del diritto all'indennità di avviamento solo l'effettiva destinazione dell'immobile ad attività che comporta il contatto con il pubblico dei clienti. E, in ogni caso, il punto che qualifica l'uso dell'immobile ai fini dell'indennità non è l'entità numerica della cerchia di avventori raggiunta o il reperimento di essa tra i passanti della via antistante l'immobile locale, ma ciò che rileva è che quei locali in cui si svolge l'attività vengano aperti alla frequentazione diretta dei clienti che abbiano necessità e interesse a entrare in contatto con l'impresa (cfr. Cass. civ., sez. III, 29 febbraio 2008, n. 5510).

L'art. 35 della legge n. 392, impropriamente invocato dall'appellante nega diritto all'indennità di cui all'articolo precedente - tra gli altri - ai rapporti di locazione relativi ad attività "che non comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori".

Nel caso in esame il conduttore ha pienamente provato, che i locali ove svolgeva la suddetta attività erano aperti alla frequentazione diretta della generalità dei consumatori e, dunque, da sé soli in grado di esercitare un richiamo su tale generalità, così divenendo un collettore di clientela ed un fattore locale di avviamento.

La clientela, nel caso di specie, in considerazione dell'attività, poteva essere stabile e limitata, ma nulla impediva che vi fossero mutamenti di essa, con l'acquisizione di nuovi soggetti e la perdita di altri, a conferma del carattere "indifferenziato" del pubblico dei consumatori, che non è da confondere, come sembra fare l'appellante,

con il concetto di 'cliente occasionale'. Giova in proposito ricordare che la Suprema Corte ha più volte affermato che l'immobile sede dell'impresa assume anche il valore di un fattore di avviamento, la cui perdita deve essere indennizzata, a nulla rilevando che i beni offerti in vendita possano interessare in concreto soltanto un numero limitato di clienti (cfr., ex multis, Cass. n. 5510/2008; n. 11896/1998; n. 11865/98 n. 1304/89; n. 22/1988).

Con il secondo motivo di impugnazione la Imedil censura il rigetto della domanda riconvenzionale di risarcimento dei danni arrecati dal conduttore all'immobile locato.

Lamenta l'appellante:

- l'attribuzione di valore confessorio ex art. 2735 c.c. alle affermazioni rese dal suo legale Avv. Pardi, in sede di verbale di riconsegna, secondo cui l'immobile era "in buono stato, privo di danni e con le pareti tinteggiate di fresco". Ciò in quanto il suddetto legale era stato delegato solo alla riconsegna delle chiavi, per cui le considerazioni espresse in merito alle condizioni dell'immobile non "vincolavano" esso appellante;

- il ritenuto difetto di prova dei danni posti a fondamento della domanda risarcitoria;

- l'erronea attribuzione a normale usura dei danni lamentati;

- l'erronea attribuzione ad esso locatore dell'onere di sostituzione delle caldaie ammalorate.

Il motivo è inammissibile.

Secondo consolidatissimi indirizzi interpretativi, infatti, qualora la decisione impugnata si fondi su di una pluralità di ragioni, tra loro distinte ed autonome e singolarmente idonee a sorreggerla sul piano logico e giuridico, l'omessa impugnazione di tutte le rationes decidendi rende inammissibili le censure relative alle singole ragioni esplicitamente fatte oggetto di doglianza, in quanto queste ultime, quand'anche fondate, non potrebbero comunque condurre, stante l'intervenuta definitività delle altre non impugate, all'annullamento della decisione stessa (Cass. civ., sez. I, 13 febbraio 2009, n. 3640).

Nel caso in esame, il primo giudice, ha fondato la statuizione di rigetto della domanda risarcitoria, tra l'altro, sulla ritenuta insufficienza probatoria delle due perizie prodotte dalla Imedil ("non si tratta di perizie giurate, e quindi munite di data certa a seguito di asseveramento, né di accertamenti redatti nel contraddittorio delle parti").

L'appellante, pur richiamando tale motivazione - sub lett. b) del motivo di appello in esame - non l'ha specificamente censurata. Ne consegue, per le ragioni suddette, l'inammissibilità del motivo.

Per debito di ragione se ne evidenzia la palese infondatezza.

Tanto per iniziare è incontestato che l'Avv. Pardi - legale dell'Imedil in sede stragiudiziale con riferimento alla vertenza in questione - sia stato delegato dall'appellante all'immissione in possesso dell'immobile restituito dal conduttore. In quella occasione, nel corpo del verbale di riconsegna, ebbe a dichiarare ed a sottoscrivere che il bene era "in buono stato, privo di danni e con le pareti tinteggiate di fresco dell'immobile".

È altresì pacifico che il locatore ebbe ad accettare senza riserve l'immobile e a restituire al conduttore il deposito cauzionale e che, inoltre, non lamentò in alcuna sede l'esistenza di detti danni, per oltre un anno e mezzo dalla riconsegna dell'immobile.

Quanto sopra, invero, non preclude la possibilità per il locatore di rivendicare danni (magari non rilevati al momento della consegna), ma, ovviamente, impone allo stesso una adeguata dimostrazione dell'esistenza degli stessi e della riconducibilità dei medesimi al periodo in cui l'immobile era nella disponibilità del conduttore.

Tale prova non è stata assolutamente fornita.

È pacifico che la perizia stragiudiziale, ancorché asseverata con giuramento dal suo autore, raccolta dal cancelliere, costituisce pur sempre una mera allegazione difensiva e non è dotata di efficacia probatoria nemmeno rispetto ai fatti che il consulente asserisce di aver accertato, non essendo prevista dall'ordinamento la preconstituzione fuori dal giudizio di un siffatto mezzo di prova (Cass. civ., sez. III, 11 febbraio 2002, n. 1902; Cass. civ., sez. III, 22 aprile 2009, n. 9551).

Nel caso in esame, poi, manca persino l'asseveramento per cui le consulenze prodotte dall'appellante non hanno neanche data certa: trattasi pertanto - a maggior ragione - di mere allegazioni difensive di contenuto tecnico prive di autonomo valore probatorio, che se non esplicitamente confutate in sentenza devono per implicito essere ritenute come disattese (Cass. civ., sez. III, 11 dicembre 2000, n. 15572).

Le altre censure, riguardano la valutazione relativa alle specifiche voci di danno, e, pertanto, restano assorbite dal fatto che l'appellante non ha specificamente censurato la sentenza con riferimento alla mancata prova dei danni provocati dal conduttore e, comunque, dalla mancata specificazione, nello stesso atto di appello, delle risultanze probatorie da cui poter ritenere dimostrati i fatti costitutivi delle pretese risarcitorie.

L'appello principale va pertanto respinto.

Va ora esaminato l'appello incidentale.

Con il primo motivo il Labate censura il capo della sentenza relativo al rigetto della domanda di ripristino del contratto di locazione e di corresponsione delle altre sanzioni di cui all'art. 31 L. n. 392/1978.

Deduca l'appellante incidentale che "il giudice non era in grado, in nuce, di verificare la sussistenza delle condizioni per il riconoscimento del diritto di diniego del rinnovo per assenza della disdetta di specifica indicazione di quale particolare attività intendeva svolgere il locatore negli immobili". Nella suddetta disdetta, infatti, la controparte si era limitata ad affermare che i locali necessitavano alla locatrice per destinarli ad uffici, senza ulteriori specificazioni.

Il Tribunale - secondo l'appellante - avrebbe pertanto dovuto dichiarare la nullità della disdetta ex art. 29 comma 4 della legge citata.

Lamenta, inoltre, il malgoverno delle risultanze probatorie, per effetto del quale il giudicante non aveva rilevato, da un lato, che parte locatrice non aveva fornito la prova

di aver destinato i locali in questione, entro sei mesi dal rilascio degli stessi, ad uffici e, dall'altro, esso appellante aveva fornito la prova che i medesimi locali, nell'anzidetto termine, non erano stati utilizzati affatto dalla Imedil.

La prima censura, che fa leva su una asserita nullità della disdetta (*rectius*: diniego di rinnovo alla prima scadenza) è inammissibile per due ordini di ragioni. Anzitutto, si tratta di eccezione proposta solo in appello e, come tale, destinata a scontrarsi con il divieto di cui all'art. 345 c.p.c.

Inoltre, la pretesa nullità della disdetta è totalmente estranea all'istituto di cui all'art. 31, invocato dal Labate, con cui si pone, anzi, in una situazione di incompatibilità logico-giuridica.

Il presupposto delle domande avanzate dall'appellante incidentale ex art. 31 è, infatti, che il locatore "abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi previsti dall'art. 29" e, quindi, in modo pienamente legittimo, secondo la fisiologia dell'anzidetta disposizione. L'art. 31 sanziona il comportamento successivo del locatore, che non abbia adibito l'immobile, nel termine di sei mesi dall'avvenuta consegna, ad una delle destinazioni ivi contemplate.

Si tratta quindi, solo di verificare se il Labate abbia dimostrato i fatti costitutivi della pretesa dedotta in giudizio ex art. 31, tra i quali non rientrano le questioni attinenti alla validità della disdetta.

La risposta non può che essere negativa.

Il primo giudice ha fondato la statuizione sul seguente ordito logico:

a) i testi indicati dal Labate avevano dichiarato che, tra il maggio 2004 ed il febbraio 2005 le finestre dell'immobile erano sporche ed avevano ancora attaccati gli adesivi dell'Istituto Bancario di cui il Labate vendeva i prodotti; che all'interno della la luce era quasi sempre spenta; che, quando avevano provato a suonare il campanello rarissime volte era stato loro aperto. Nessuno di essi, peraltro, era mai entrato nei locali, sicché nulla avevano potuto affermare in ordine alla effettiva utilizzazione degli stessi;

b) al contrario, il teste di parte locatrice, Massimiliano Tittarelli, aveva dichiarato di essere entrato nei locali in questione nel periodo maggio-giugno 2004 per accedere alla documentazione contabile e fiscale della Imedil, al fine di compilare la dichiarazione dei redditi, e di aver visto, in quelle occasioni, che gli uffici erano utilizzati e contenevano alcuni arredi: egli era l'unico ad avervi materialmente messo piede ed era ritenuto il più attendibile. Oltre a detta prova orale militava a favore della Imedil l'attestazione dell'ing. Santirocco che, nel documento di valutazione dei rischi di cui al D.L.vo n. 626/1994 redatto a seguito di sopralluogo effettuato in data 21 agosto 2004, attestava che a quella data, ovvero quattro mesi dopo la restituzione, i locali erano adibiti ad ufficio L'appellante incidentale insiste nel sostenere che le dichiarazioni dei propri testi erano sufficienti a dimostrare il totale mancato utilizzo dell'immobile da parte della Imedil. Ciò in quanto il fatto che i vetri fossero sempre sporchi, le luci spente e la permanenza delle insegne adesive del precedente con-

datore erano incompatibili con la destinazione ad uffici dei locali in questione.

Contesta, inoltre, la valorizzazione della deposizione del Tittarelli in quanto lo stesso si era recato una sola volta nell'immobile ("un po' poco per affermare che i locali erano adibiti ad uffici") e del documento redatto dall'ing. Santirocco, sostenendone l'inconsistenza probatoria ("in quanto la dichiarazione in esso contenuta, che i locali erano adibiti ad uffici, non scaturisce da prova testimoniale") e la mancanza di data certa.

Le censure sono infondate.

Il primo giudice, in modo pienamente condivisibile, nel contrasto tra deposizioni testimoniali tutte attendibili ha privilegiato quella diretta del teste Tittarelli su quelle, valorizzabili solo in via presuntiva, dei testi indicati dal Labate.

Solo il Tittarelli ha potuto verificare, dall'interno, la destinazione dei locali in questione, nel termine di sei mesi dal rilascio, e ha confermato la tesi della Imedil. L'appellante incidentale ha mosso a detta deposizione contestazioni inidonee ad inficiarne il valore probatorio. In particolare appare irrilevante la circostanza che il Tittarelli abbia visionato in una sola occasione - *rectius*: in poche occasioni - i locali in questione, non essendo necessaria una pluralità consistente di visite per prendere cognizione della destinazione degli stessi.

E ciò anche a non voler considerare il valore probatorio (ingiustamente misconosciuto dall'appellante incidentale) del documento di valutazione dei rischi di cui al D.L.vo n. 626/1994, redatto da un professionista, ed avente un ruolo centrale nell'organizzazione dell'impresa, la cui omissione o erronea redazione è sanzionata anche penalmente. Valore che il documento - quale prova documentale - riveste in sé, a prescindere dalla veicolazione delle risultanze dello stesso, nel processo, mediante prova orale.

Un'altra considerazione appare decisiva.

Secondo il consolidato indirizzo giurisprudenziale fatto proprio dal primo giudice e non contestato dall'appellante incidentale (che, anzi, ha mostrato di conoscerlo e dividerlo: cfr. pag. 40 della memoria di costituzione con appello incidentale), non viola l'obbligo di cui all'art. 31 L. 27 luglio 1978, n. 392 il locatore che avendo ottenuto il rilascio dell'immobile per la dichiarata intenzione, ai sensi dell'art. 29 della stessa legge di adibirlo - ad esempio - ad esposizione e vendita, l'abbia adibito a magazzino e deposito della merce oggetto del suo commercio, trattandosi di attività strumentale e integrativa di quella, unitaria e complessiva, di impresa, e a questa correlata, ancorché effettuata in uno spazio diverso, e pertanto "la coincidenza tra il motivo per cui è stata chiesta la disdetta del contratto di locazione e la concreta utilizzazione dell'immobile è da intendere in senso sostanziale" (cfr., per tutte, Cass. civ., sez. III, 22 marzo 1999, n. 2674).

Alla luce di tale condivisibile indirizzo, nel caso in esame non ha alcuna rilevanza il fatto che i locali fossero mantenuti con le finestre sporche e scarni arredi al loro interno: la sola circostanza - pienamente provata alla luce della deposizione Tittarelli - che essi venissero comunque

utilizzati dalla Imedil, seppur solo per conservarvi la sua documentazione contabile ed accedervi con frequenza tutt'altro che quotidiana sarebbe di per sé sufficiente a respingere la domanda ex art. 31.

Con il secondo motivo, l'appellante incidentale censura il capo della sentenza relativo alla condanna alle spese di lite.

Deduca, in particolare, che "la liquidazione è stata effettuata con rilevante ed immotivata decurtazione degli importi indicati nella nota spese in primo grado e, comunque, in violazione del principio di inderogabilità di tariffa".

Il motivo è inammissibile per difetto di specificità.

L'appellante non ha in alcun modo motivato le ragioni della censura: non ha spiegato quali sarebbero le ingiuste decurtazioni, né ha indicato quali limiti tariffari sarebbero stati violati.

Si è limitato a lamentare la mancata specifica motivazione in ordine alla eliminazione o riduzione di singole voci nella notula prodotta. Ma, in questo grado di merito, il vizio di motivazione non assume autonoma valenza, in assenza di censure di merito (cfr., ex plurimis, Cass. 11 settembre 2007, n. 19026).


Peraltro l'importo delle spese di lite, liquidato dal primo giudice in complessivi € 4.586,54, oltre accessori, tenuto conto del valore della causa, appare sicuramente congruo.

Quanto alle spese di lite del presente grado, la reciproca soccombenza ne giustifica l'integrale compensazione. (*Omissis*)

CORTE DI APPELLO CIVILE DI ROMA SEZ. IV, 23 GIUGNO 2010, N. 2729

PRES. ZEZZA – EST. MICELI – RIC. EDIL COSTRUZIONI OVEST S.R.L. (AVV.TI TRANI E. E TRANI A.) C. CASTIGLIONE A. (AVV.TI CONFORTI E CUCCO)

Contributi e spese condominiali | **Relative all'amministrazione e manutenzione dei beni comuni** | **Obbligazioni assunte dall'amministratore verso terzi** | **Responsabilità dei singoli condòmini** | **Natura solidale** | **Sussistenza.**

 Il credito vantato dall'amministratore del condominio non può in carica per le somme da lui anticipate per l'amministrazione e la manutenzione del bene condominiale nell'interesse comune di tutti i condòmini ha natura di obbligazione solidale (e non parziaria). (*c.c.*, art. 1115; *c.c.*, art. 1123; *c.c.*, art. 1292) (1)

(1) Argomentata sentenza che contrasta (motivatamente) con la decisione a Sezioni Unite 8 aprile 2008, n. 9148, di cui in motivazione, pubblicata in *questa Rivista* 2009, 155 con nota di ROBERTO VIGANÒ, *Il dilemma «solidarietà-parziarietà» dell'obbligazione condominiale. Una lettura (tra le righe) di Cass., S.U., 8 aprile 2008, n. 9148.*

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ex art. 615 c.p.c., ritualmente notificato, la Edil Costruzioni proponeva opposizione dinanzi al Tribunale di Roma avverso il precetto di pagamento intimato da Castiglione Antonino nei confronti del Condominio di via Due Ponti n. 237/A in Roma e della Edil Costruzioni Ovest s.r.l. in solido per la somma di lire 15.394.609, a seguito della sentenza del Tribunale civile di Roma n. 8452 del 14 marzo 2000 che aveva condannato il Condominio, di cui era partecipe la società appellante quale proprietaria di varie unità immobiliari, al pagamento della somma di lire 8.854.262, oltre le spese di lite ed accessori, in favore di Castiglione Antonino a titolo di rimborso spese anticipate dal Castiglione quale ex amministratore del Condominio predetto.

La società intimata contestava di essere tenuta in solido con il Condominio al pagamento della somma precettata, assumendo di essere tenuta al pagamento in proporzione dei millesimi di proprietà di propria spettanza.

Si costituiva Castiglione Antonino chiedendo il rigetto dell'opposizione in quanto da qualificarsi ex art. 617 c.p.c. e, nel merito, il rigetto perché infondata.

Con sentenza n. 20981 emessa in data 23 maggio 2002 il Tribunale di Roma, sezione IV, ha rigettato l'opposizione condannando l'opponente al pagamento delle spese processuali.

Avverso la predetta sentenza la Edil Costruzioni Ovest s.r.l. proponeva appello sulla base di due motivi.

Instauratosi il contraddittorio, Castiglione Antonio chiedeva il rigetto dell'appello perché infondato.

Alla udienza del 29 gennaio 2009 la causa veniva trattata in decisione sulle conclusioni dei procuratori delle parti riportate in epigrafe.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di impugnazione la società appellante deduce che, nella fattispecie, trattandosi di somme che il Castiglione, quale ex amministratore condominiale, avrebbe anticipato per conto del Condominio per spese condominiali, non sussiste l'obbligo solidale dei singoli condòmini in quanto le obbligazioni assunte per cose, servizi e impianti comuni non vincolano in solido i condòmini che rispondono unicamente per la propria parte nei limiti fissati dall'art. 1123 c.c.. Ne consegue, sostiene l'appellante, che la richiesta di rimborso delle spese anticipate dall'amministratore cessato dalla carica avrebbe dovuto essere avanzata non solo nei confronti del nuovo amministratore ma anche cumulativamente nei confronti dei singoli condòmini inadempienti all'obbligo di pagare la propria quota e non già nei confronti di uno dei condòmini non sussistendo il vincolo solidale.

Aggiunge l'appellante che il Castiglione, quale ex amministratore del Condominio, non può equipararsi a tutti gli effetti ad un qualunque terzo creditore rispetto al Condominio in quanto l'amministrazione del condominio configura un ufficio di diritto privato oggettivamente orientato alla tutela degli interessi individuali dei condòmini ed assimilabile al mandato senza rappresentanza.

Il motivo è infondato.

Osserva la Corte che la questione che propone l'appellante è, ancora una volta, l'annosa questione delle obbligazioni solidali, e specificatamente alla solidarietà passiva, con riferimento ai rapporti obbligatori nei condomini.

Secondo un orientamento maggioritario della dottrina e della giurisprudenza, condiviso da questa Corte, la responsabilità dei condomini per le obbligazioni assunte dal Condominio ha natura solidale per cui ogni condomino è tenuto verso i terzi all'adempimento per l'intero della prestazione dovuta, liberando con l'adempimento tutti gli altri condomini condebitori nei cui confronti ha diritto di regresso.

Non ignora, però, la Corte che secondo un recente indirizzo giurisprudenziale delle Sezioni Unite della Cassazione, che ha fatto proprio il minoritario indirizzo giurisprudenziale, nel caso di obbligazione avente ad oggetto somma di denaro, e perciò divisibile, la responsabilità dei condomini è retta dal criterio di parziarietà per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote (vedi Cass., sez. un., 8 aprile 2008, n. 9148).

La Suprema Corte a conclusione di una articolata argomentazione sostiene: "Riepilogando, ritenuto che la solidarietà passiva, in linea di principio esige la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e della identica causa dell'obbligazione, ma anche della indivisibilità della prestazione comune; che in mancanza di quest'ultimo requisito e in difetto di una espressa disposizione di legge, la intrinseca parzialità della obbligazione prevale".

Dunque la Corte Suprema nel caso di pluralità di soggetti debitori individua nel requisito della "indivisibilità" della prestazione comune l'elemento di distinzione fra adempimento parziale pro quota (obbligazione parziaria) e adempimento per l'intero (obbligazione solidale).

Il principio elaborato dal Giudice di legittimità non appare condivisibile.

Osserva la Corte che se l'oggetto dell'obbligazione è una prestazione avente il carattere della "indivisibilità", l'adempimento della obbligazione, in considerazione della oggettiva indivisibilità della prestazione, non può essere eseguita, in caso di pluralità di debitori, in parte da un debitore e in parte da un altro debitore: ne consegue che il creditore, nel caso di obbligazione con prestazione indivisibile, può validamente richiedere l'adempimento della intera obbligazione indifferentemente ad uno solo dei debitori, secondo la previsione dell'art. 1317 del codice civile.

Come è di tutta evidenza il requisito di "indivisibilità" della prestazione va relazionato alla natura stessa della prestazione e prescinde dalla pluralità di debitori e non costituisce un requisito per differenziare le obbligazioni solidali (in cui ciascun debitore è tenuto all'intera prestazione) dalle obbligazioni parziarie (in cui ciascun debitore è tenuto alla prestazione per la sua quota).

Va aggiunto che l'art. 1292 c.c. non indica affatto la "indivisibilità" della prestazione come un requisito della

obbligazione solidale, né tanto meno identifica l'obbligazione solidale con l'obbligazione indivisibile. L'art. 1292 c.c. identifica l'obbligazione solidale passiva (che è quella che qui interessa) nella esistenza di una pluralità di soggetti debitori tutti tenuti alla medesima prestazione, cioè ad una prestazione comune a tutti i debitori.

Riepilogando, l'obbligazione solidale non si identifica con l'obbligazione indivisibile e la "indivisibilità" della prestazione non è un requisito della prestazione solidale (art. 1292 c.c.), ma della obbligazione indivisibile (art. 1316 c.c.).

Quando l'obbligazione è divisibile, come ad esempio il pagamento di una somma di denaro, e vi è una pluralità di debitori si possono allora determinare due diverse situazioni relazionate all'adempimento della prestazione:

1) il creditore potrebbe pretendere dai diversi debitori solo la parte di prestazione che ad essi compete (ed è il caso della c.d. obbligazione parziaria prevista dall'art. 1314 c.c.);

2) il creditore potrebbe pretendere da ciascun debitore l'intera prestazione (ed è il caso della obbligazione solidale di cui all'art. 1292 c.c.).

Caratteristica della obbligazione solidale rispetto alla obbligazione parziaria è il fatto che il debitore può essere "costretto", come efficacemente dice l'art. 1292 c.c. ("ciascuno (debitore) può essere costretto all'adempimento per la totalità"), a pagare l'intero debito.

La regola per stabilire se, nel caso di più debitori, c'è una obbligazione solidale o parziaria è stabilita in modo chiaro e inequivoco dall'art. 1294 c.c.: i condebitori sono tenuti in solido se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente.

La solidarietà appare, dunque, essere la regola.

Al riguardo si parla di "c.d. presunzione di solidarietà" e si usa dire che "la solidarietà si presume"; a ben vedere però non si tratta di una presunzione, ma di una chiara e precisa disciplina imposta da una norma dispositiva.

La ratio di tale disciplina è da ricercarsi nella comunione di interessi che assai di frequente lega una pluralità di soggetti debitori verso il creditore e che ha indotto il legislatore (come si evince dalla relazione al codice attuale) ad abbandonare il regime dell'abrogato codice, in cui la obbligazione in solido doveva essere espressamente voluta dalle parti o prevista dalla legge, ed optare per la tutela dell'interesse del creditore il quale, ai sensi dell'art. 1294 c.c., dispone della facoltà di agire nei confronti di uno solo dei debitori da lui prescelto.

In base a questa regola di solidarietà i comproprietari di una cosa per i debiti relativi alla amministrazione e manutenzione del bene comune sono sempre debitori solidali.

Ne consegue che il credito vantato dall'amministratore del condominio non più in carica per le somme da lui anticipate per la amministrazione e manutenzione del bene condominiale nell'interesse comune di tutti i condomini non si sottrae al principio generale di solidarietà.

Va aggiunto che il principio della ripartizione proporzionale fra i condomini delle spese ex art. 1223 si limita,

come si evince dal dettato normativo, a ripartire tra i condomini l'onere delle spese condominiali all'interno del condominio stesso e non ha alcuna valenza verso i terzi creditori del condominio.

Con il secondo motivo di impugnazione la società appellante lamenta che il Tribunale ha errato nel ritenere inammissibile la eccezione di inesistenza e la invalidità della sentenza n. 8452/2000 del Tribunale civile di Roma per mancanza della declaratoria di condanna.

Il motivo è infondato.

Osserva la Corte che sulla eccezione il Tribunale si è, in ogni caso, espresso ritenendola infondata in quanto la omissione contestata (nel dispositivo non c'è la parola "condanna") non ha privato di certezza la statuizione di condanna della sentenza n. 8452/2000.

La Corte ritiene, condividendo le argomentazioni del primo giudice, che effettivamente dalla lettura integrale della sentenza, parte motiva e dispositiva, emerge con chiarezza che la statuizione di condanna è contenuta nella sentenza e che la omessa dicitura della parola "condanna" fra le parole "opposto" e "condominio" nella frase del dispositivo "previa revoca del decreto ing. opposto condominio al pagamento in favore dell'opponente Antonio Castiglione della somma di lire 8.854.265 per i titoli di cui sopra" è frutto di un mero errore di dattilografia.

Per le considerazioni sopra svolte va rigettato l'appello proposto dalla Edil Costruzioni Ovest s.r.l. avverso la sentenza n. 20981 emessa in data 23 maggio 2002 dal Tribunale di Roma, sezione IV.

Ricorrono giusti motivi stante la contrastante giurisprudenza sulla questione di diritto oggetto della controversia per compensare interamente fra le parti le spese del giudizio. (*Omissis*)

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO SEZ. I, 29 OTTOBRE 2010

EST. SCARPA – RIC. X. (AVV. MILANESE) C. Y. (AVV. VOLPE)

Contratto di locazione | Rinnovazione | Alla seconda scadenza | Volontà preventiva di non rinnovare | Contenuta in una clausola contrattuale | Validità della stessa | Condizioni | Ulteriore disdetta | Necessità | Esclusione.

✍ È valida e produce l'effetto voluto dai contraenti la clausola con cui, nello stipulare un contratto di locazione di immobile per uso abitativo, le parti stabiliscono che alla seconda scadenza, fissata in conformità dell'art. 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998, n. 431, esse non intendono rinnovare il contratto, laddove sia formulata in modo tale da far conoscere inequivocabilmente al conduttore che, a quella scadenza, il rapporto locativo cesserà anche in mancanza di ulteriore disdetta. (*l. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 2*) (1)

(1) Negli stessi termini, sebbene nella vigenza della legge sull'equo canone, v. Cass. civ., 15 maggio 1995, n. 5314, in *questa Rivista* 1995, 837.

MOTIVI DELLA DECISIONE

X. ha intimato sfratto per finita locazione nei confronti di Y., per la scadenza del 1 maggio 2009, in relazione all'immobile sito in Salerno, Via (*Omissis*). Il contratto venne stipulato con decorrenza dal 2 maggio 2001 e con durata quadriennale, prevedendosi convenzionalmente sub art. 3 l'esclusione del rinnovo tacito per le scadenze successive alla prima e dunque l'esonero della locatrice dall'obbligo di dare disdetta. La locatrice poneva a sostegno della propria domanda esplicitata in atto di intimazione tale clausola di rinuncia alla rinnovazione tacita, nonché comunicazione di disdetta del 3 febbraio 2009. Sull'opposizione dell'intimata, il Giudice negava il rilascio provvisorio ai sensi dell'art. 665 c.p.c.. Disposto il mutamento del rito, l'attrice nella memoria integrativa ex artt. 667 e 426 c.p.c. del 30 giugno 2010 ha modificato la propria domanda, ponendo a sostegno della pretesa di rilascio per la medesima scadenza del 1° maggio 2009 altresì una precedente disdetta spedita con raccomandata alla Tranchino nel domicilio di via (*Omissis*), Salerno il 7 agosto 2008, raccomandata di cui, dalla allegata documentazione, risulta essere stato dato avviso alla destinataria in data 11 agosto 2008, con conseguente giacenza e restituzione al mittente.

Rimeditando quanto osservato nell'ordinanza ex art. 665 c.p.c. del 6 novembre 2009, va tuttavia ritenuta valida la clausola con la quale le parti, sub art. 3 del contratto di locazione abitativa, stabilirono che, alla scadenza legale successiva al primo rinnovo, esse non intendevano rinnovare il contratto stesso, giacché formulata in modo da far conoscere inconfondibilmente all'inquilina che alla data del 1° maggio 2009 il rapporto locativo sarebbe cessato anche in mancanza di ulteriore disdetta (cfr. Cass. 15 maggio 1995, n. 5314). Va invero riconosciuta alle parti la facoltà, nello stipulare il contratto di locazione, di disporre sui modi della cessazione del rapporto, essendo l'efficacia dell'atto di disdetta correlata solo alla sua efficacia notificativa (ovvero alla sua idoneità ad assicurare l'effettiva conoscenza, da parte dell'inquilino, della futura cessazione del rapporto alla sua scadenza). In mancanza di un divieto formale, ovvero di contrasto con gli assetti di interesse tutelati dalla legislazione speciale, appare infondata l'asserzione che postuli una disdetta necessariamente successiva al perfezionamento del contratto.

Invero, l'art. 2 della l. n. 431/1998, prima ancora che preoccuparsi della univocità e della serietà della disdetta, e dell'effettiva conoscenza da parte dell'inquilino della futura cessazione del rapporto alla scadenza, evidentemente tutela la stabilità del conduttore nella casa di abitazione. La predisposizione di una disdetta contestuale alla stipulazione del contratto, ovvero, come nel caso in esame, di una clausola di non rinnovabilità della locazione, non serve allora soltanto ad impedire la rinnovazione del rapporto, producendo una vicenda estintiva dello stesso, ma provvede a programmare convenzionalmente il temperamento dei reciproci interessi e comportamenti propri del locatore e del conduttore, collegati al momento della cessazione della locazione. Siffatta clausola di non rinnovabilità risulta del tutto compatibile con le locazioni


abitative regolate ai sensi dell'art. 2, l. n. 431/1998. Ciò rende superflua la verifica della tempestività della disdetta comunemente inoltrata dalla Villanova.

Deve pertanto ordinarsi il rilascio dell'immobile per finita locazione, indicandosi al 1° maggio 2009 la scadenza del contratto, nonché fissarsi, tenuto conto delle condizioni delle parti e delle ragioni per cui è disposto il rilascio, nonché del tempo trascorso dalla disdetta, la data per il rilascio stesso ex art. 56, l. n. 392/1978 (come modificato dall'art. 7 bis della l. n. 269/2004, che ha convertito il d.l. n. 240/2004) entro termine non anteriore al 31 dicembre 2010. (*Omissis*)

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO SEZ. I, 4 OTTOBRE 2010

EST. SCARPA – RIC. E. C. D.C. ED ALTRO

Contratto di locazione | Successione | Coniuge separato | Prova dell'accordo | Necessità | Diritto di fruire dell'immobile per facta concludentia | Esclusione.

 Il coniuge separato che proponga opposizione di terzo avverso l'ordinanza di sfratto per morosità pronunciata nei confronti dell'altro coniuge conduttore, deducendo la propria successione nel rapporto di locazione a norma del comma 2 dell'art. 6 della legge n. 392 del 1978, in caso di separazione consensuale deve allegare e provare, attesa l'esigenza di forma ad substantiam, di cui all'art. 1, comma 4, l. n. 431/1998, la sussistenza di un accordo scritto che gli consenta di sostituirsi nella titolarità del contratto, non potendosi altrimenti validamente desumere per facta concludentia il diritto a fruire dell'abitazione. (*l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 6; l. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 1*) (1)

(1) In senso contrario alla massima, v. Cass. civ., 14 febbraio 1992, n. 1831, in *questa Rivista* 1992, 541, secondo cui la prova dell'accordo che, ai sensi dell'art. 6, ultimo comma, della legge sull'equo canone, comporta la successione del coniuge separato consensualmente (o di fatto) nel rapporto locativo della casa coniugale, può anche essere fornita per facta concludentia (implicanti l'inequivoco riconoscimento, da parte del coniuge originario conduttore, del trasferimento all'altro del diritto di fruire dell'abitazione), quale la permanenza nell'alloggio, dopo la separazione, del coniuge che non ne era originario locatario, purché tale permanenza non sia successivamente venuta meno al momento in cui venga fatto valere il diritto al subingresso, rivelandosi il frutto di un precario accordo destinato ad esaurire la sua efficacia nei rapporti interni ed inidoneo, quindi, a riflettersi nel rapporto con il locatore al quale l'accordo non sia stato reso noto.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il Giudice, visto il ricorso per opposizione di terzo avverso ordinanza di convalida di sfratto del 3 giugno 2010, proposta il 27 settembre 2010 da Anna E. nei confronti di Maria D. C. e di Giglio E., recante altresì istanza di sospensione dell'esecuzione inaudita altera parte ex artt. 407 e 373 c.p.c., essendo fissata la data del rilascio per il 15 ottobre 2010, osserva quanto segue.

La ricorrente E. deduce (senza peraltro al riguardo alcunché documentare in ordine ad atti e provvedimenti dei relativi giudizi, ad eccezione del decreto 13 maggio 2010 di rinvio dell'udienza camerale di divorzio) di essersi separata consensualmente dal coniuge Giglio E. e di aver poi depositato il 7 agosto 2009 ricorso congiunto per la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

La stessa E. formula dunque opposizione di terzo avverso l'ordinanza di convalida pronunciata il 3 giugno 2010 nei confronti del coniuge E., unico conduttore che era formalmente parte del contratto di locazione abitativa del 10 giugno 2005, allegando la sussistenza del proprio autonomo diritto locativo di godimento della casa coniugale di Via degli Etruschi, 41, Salerno, in forza dell'art. 6, l. n. 392/1978.

La ricorrente sostiene in ricorso che il proprio diritto a fruire dell'abitazione emerge per facta concludentia, in forza degli accordi intervenuti in sede di separazione prima e di divorzio poi (non essendo del resto prodotti i ricorsi introduttivi recanti le condizioni convenute dai coniugi in tali procedimenti).

Va considerato al riguardo come la disciplina posta dal comma secondo dell'art. 6 legge 27 luglio 1978 n. 392 riconosca in primis la successione nel rapporto locativo a vantaggio del coniuge al quale sia stato attribuito "dal giudice" il diritto di abitare nella casa familiare, intendendosi tale subentro come correlato ad un espresso provvedimento giurisdizionale, pronunciato nel processo di separazione personale dei coniugi, in qualsiasi fase di tale processo e da qualsiasi giudice del processo medesimo, avente il potere di emetterlo, provvedimento di assegnazione nel caso in esame mai emesso, per quanto prospettato e documentato.

Deve parimenti considerarsi poi come, in base invece al terzo comma dell'art. 6 della legge n. 392 del 1978, in caso di separazione consensuale (o di nullità matrimoniale), la successione del coniuge al conduttore originario opera se tra i due si sia così convenuto; occorre però al riguardo sottolineare come la regola di forma ad substantiam, di cui all'art. 1, comma 4, l. n. 431/1998, imponga ora che sia una scrittura a consentire al coniuge separato di sostituirsi nella titolarità del contratto di locazione abitativa. Invero, l'automatismo del meccanismo successorio disciplinato nell'art. 6 della legge n. 392 del 1978 esclude certamente la necessità di un consenso, di un'adesione o di un'accettazione da parte del locatore ceduto, ma non oblitera l'esigenza che il medesimo locatore abbia certezza quanto alle vicende traslative del rapporto e possa così individuare chi sia il soggetto divenuto nuovo titolare della posizione contrattuale e della corrispondente legittimazione rispetto alle future fattispecie di rinnovazione, aggiornamento del canone o risoluzione.

In difetto dunque di allegazione e prova di una scrittura fra i coniugi con cui venisse pattuito il subingresso nella titolarità del rapporto locativo, deve negativamente operarsi la prognosi di fondatezza dell'opposizione di terzo, con conseguente rigetto dell'istanza di sospensione

dell'esecuzione ex art. 407 c.p.c. dell'ordinanza di convalida di sfratto del 3 giugno 2010.

Come da separato decreto, viene fissata per il giorno 4 marzo 2011 l'udienza di discussione, con notifica al convenuto a norma dell'art. 415 c.p.c.. (*Omissis*)


TRIBUNALE CIVILE DI PIACENZA 25 SETTEMBRE 2010, N. 615


EST. ANDRETTA – RIC. FERRARI (AVV. MANFREDI) C. CONSORZIO DI BONIFICA BACINI PIACENTINI DI LEVANTE (AVV. NASCETTI)


ConSORZI | Contributi consortili | Contributi in favore dei consorzi di bonifica | Bonifica montana | Applicabilità dei principi di diritto affermati con riferimento alla bonifica integrale | Sussistenza.

ConSORZI | Contributi consortili | Contributi in favore dei consorzi di bonifica | Presupposti impositivi | Beneficio giuridicamente rilevante | Attività generiche poste in essere dai Consorzi | Incidenza.

ConSORZI | Contributi consortili | Contributi in favore dei consorzi di bonifica | Presupposti impositivi | Incremento di valore derivato al singolo bene dalle opere del Consorzio.

 I principi di diritto, affermati con riferimento alla bonifica integrale, trovano applicazione anche alla bonifica montana. (*l. 25 luglio 1952, n. 991, art. 20; r.d. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 11*) (1)

 Le attività di programmazione, di redazione di piani e studi, di progettazione, di consulenza e collaborazione a favore di terzi, di vigilanza e monitoraggio sono generiche, tali da non produrre benefici giuridicamente rilevanti ai fini della contribuzione consortile. (*c.c., art. 860; r.d. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 11*) (2)

 Perché sorga l'obbligo contributivo consortile occorre individuare, con specifico riferimento ad ogni singolo bene ricompreso nel comprensorio consortile, l'incremento di valore derivato al singolo bene dalle opere o dalle attività del Consorzio. (*c.c., art. 860; r.d. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 11*) (3)

(1) Corretta applicazione dell'art. 20, comma quarto, L. 25 luglio 1952, n. 991, relativo ai Consorzi di bonifica montana, che fa rinvio all'art. 11 del R.D. 13 febbraio 1933, n. 215 sulla bonifica integrale.

(2) L'elencazione di attività che non determinano beneficio di bonifica individua interventi che sono sovente adottati dai Consorzi di bonifica per giustificare l'imposizione contributiva (all'evidenza, nei casi de quibus, illegittima).

(3) Giurisprudenza costante.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il 20 settembre 1999 Bruno Ferrari convenne in giudizio dinanzi al Tribunale di Piacenza il Consorzio Bacini Piacentini di Levante, contestando l'obbligazione contributiva consortile per insussistenza del presupposto del beneficio diretto e

specifico derivante dalla bonifica agli immobili di sua proprietà, siti nel territorio del Comune di Ferriere.

L'attore chiese, pertanto, la ripetizione della complessiva somma di denaro di lire 4.739.546 corrisposta durante gli anni dal 1991 al 1999 a titolo di contributo consortile, aumentata di interessi dal dì dei singoli versamenti.

Costituitosi in giudizio, il Consorzio Bacini Piacentini di Levante contestò il fondamento della domanda, chiedendone il rigetto sulla base delle seguenti allegazioni.

Gli immobili di proprietà dell'attore, costituiti da numerosi fabbricati di diverse categorie e da terreni di superficie di oltre 9 ha, erano ricompresi nel comprensorio montano del Consorzio Bacini Piacentini di Levante, in un territorio classificato di bonifica montana sin dal 1958 (D.P.R. 4 maggio 1958, n. 834) per effetto di quanto previsto dall'art. 14 della legge n. 991 del 1952, classificazione statale confermata dall'art. 3 della legge regionale n. 16 del 1987.

Sulle aree di montagna il consorzio esplicava, attraverso un'apposita struttura organizzativa prevista come obbligatoria dalla legge (art. 14, ultimo comma, legge regionale n. 42 del 1984), principalmente "compiti di vigilanza e monitoraggio del territorio; di programmazione degli interventi volti a dare stabilità ai terreni, ad assicurare il loro buon regime idraulico, a consentire la fruizione del territorio, a prevenire e consolidare le erosioni e i movimenti franosi; di progettazione, di esecuzione e di manutenzione di opere e di interventi di bonifica montana, anche su richiesta dei consorziati; di ripristino delle opere danneggiate da calamità naturali".

I predetti compiti istituzionali erano svolti dal Consorzio Bacini Piacentini di Levante - succeduto a titolo universale, per effetto del riordino istituzionale operato dalle leggi regionali n. 42 del 1984 e n. 16 del 1987, al preesistente Consorzio Bonifica Montana Appennino Piacentino - anche nell'ambito territoriale in cui si trovavano gli immobili di proprietà dell'attore.

Il richiamo operato dall'attore ai principi di diritto enunciati dalla pronuncia delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n. 8960 del 1996 era improprio, poichè tale pronuncia attiene al R.D. n. 215 del 1933, relativo alla bonifica integrale e non alla bonifica montana, regolata da una propria disciplina statale (legge n. 991 del 1952) e regionale (legge regione Emilia Romagna 2 agosto 1984, n. 42).

Nel corso del processo: furono depositate memorie ai sensi dell'art. 184 c.p.c.; furono acquisiti i documenti rispettivamente depositati dalle parti; fu espletata consulenza tecnica d'ufficio per accertare "le opere e le attività svolte dal Consorzio convenuto nel comprensorio in cui è ubicato l'immobile di parte attrice" e "se da siffatte opere ed attività conseguano benefici a favore dell'immobile stesso e di quale natura".

La causa è stata quindi posta in decisione sulle conclusioni in epigrafe trascritte all'udienza del 3 giugno 2009.

Le parti hanno depositato comparse conclusionali e memorie di replica entro i termini (sessanta giorni e venti

giorni) allo scopo assegnati, ai sensi degli artt. 190 e 281 quinquies c.p.c., con ordinanza emessa in detta udienza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) In via pregiudiziale di rito è opportuno rilevare, pur in assenza di eccezione di parte sul punto, che il giudice competente a conoscere della presente controversia - in cui il proprietario di beni immobili contesta i presupposti dell'assoggettamento a contribuzione, quale quello di un vantaggio di detti immobili in derivazione causale con opere di bonifica - risulta correttamente individuato nel Tribunale ordinario, ai sensi dell'art. 9, secondo comma, c.p.c., conformemente al costante orientamento della Suprema Corte (Cass., S.U., 8087/2002; Cass., 1137/2000; Cass., 1985/2000; Cass., S.U., 9493/1998; Cass., 9534/1997; Cass., S.U., 877/1984).

Trattandosi di controversia iniziata nel 1999, la sopravvenienza dell'art. 12, comma 2, della legge 28 dicembre 2001, n. 448 - il quale, nel sostituire l'art. 2 del decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546, ha attribuito alla giurisdizione tributaria tutte le controversie aventi ad oggetto "i tributi di ogni genere e specie" - è ininfluente, ai sensi dell'art. 5 c.p.c., sul presente giudizio, giacché in corso al momento dell'entrata in vigore della legge n. 448 del 2001, avvenuta il 1 gennaio 2002 (cfr. Cass., sez. trib., n. 5261/2004; Cass., S.U., 8087/2002; Cass., sez. trib., 521/2002; Corte Costituzionale 26/1998).

2) La domanda di ripetizione dell'indebito oggettivo, proposta da Bruno Ferrari, merita accoglimento.

In linea astratta è opportuno ricordare che, in virtù dei consolidati principi di diritto affermati dalla giurisprudenza di legittimità in materia di bonifica integrale, il potere impositivo dei consorzi di bonifica si fonda su due concorrenti presupposti, in rapporto di imprescindibile concorrenza tra loro: la qualità di proprietario di immobili inclusi nel perimetro del comprensorio di bonifica e la configurabilità di un vantaggio in derivazione causale con l'opera di bonifica realizzata, come previsto dall'art. 860 c.c. e dall'art. 10 del R.D. 13 febbraio 1993, n. 215.

Quanto al primo requisito, la Suprema Corte di Cassazione ha avuto modo di chiarire che a norma del R.D. 13 febbraio 1993, n. 215, l'obbligo di contribuire alle opere eseguite da un consorzio di bonifica nei confronti dei proprietari degli immobili siti nel comprensorio sussiste indipendentemente dalla natura agricola o extragricola del bene e non è escluso dalla mancata emanazione del decreto ministeriale di determinazione del perimetro di contribuzione di cui all'art. 3 del citato regio decreto (Cass., S.U., 968/1998; conf. Cass., 19509/2004, secondo cui l'adozione del decreto di determinazione del perimetro di contribuzione ha "la funzione di esonerare l'amministrazione dall'onere di provare il beneficio in favore degli immobili in esso compresi. In mancanza, pertanto, di detta perimetrazione, il consorzio è gravato da tale onere probatorio, avente ad oggetto l'esistenza di concreti benefici derivanti dalle opere eseguite, non desumibili dalla semplice inclusione degli immobili nel comprensorio ed aventi, quindi,

il requisito della specificità necessario per l'esazione del contributo").

Per quanto concerne, invece, la seconda condizione necessaria al sorgere dell'obbligo contributivo, il vantaggio conseguito o conseguibile per effetto della realizzazione delle opere di bonifica, deve essere diretto e specifico, tale da tradursi in una qualità del fondo: ai fini contributivi non è, dunque, sufficiente una qualsiasi utilitas che risulti in rapporto di derivazione causale con le opere di bonifica; ma è al contrario, necessario che detta utilitas si traduca in un vantaggio di tipo fondiario, strettamente incidente sull'immobile, vale a dire in una *qualitas fundi* concretizzantesi in un incremento del valore dell'immobile eziologicamente connesso alle opere di bonifica (Cass. 19509/2004; Cass., 7240/2003; Cass., 4144/1996; Cass., S.U., 8957/1996; Cass., S.U., 8960/1996; Cass., 11018/1992).

È altresì indispensabile che il beneficio riguardi in modo specifico l'immobile interessato e si ricollegi causalmente alla funzione primaria della bonifica; ciò comporta per il vantaggio la possibilità di essere generale, ossia comune a più immobili del comprensorio, ma non generico o indiretto, vale a dire coincidente con l'utilità complessiva derivante dall'esecuzione delle opere di bonifica, le quali, com'è noto, sono per definizione destinate al perseguimento di fini d'interesse generale.

Non si esclude che il vantaggio possa essere "futuro e potenziale", ma solo nel senso che tale vantaggio, per un fondo, possa concretamente desumersi con riguardo ad opere di bonifica concretamente progettate e in corso di esecuzione (Cass., S.U., 877/1984).

A quanto precede va aggiunto che, secondo la Suprema Corte di Cassazione, l'art. 59 R.D. 13 febbraio 1993, n. 215 sulla disciplina della bonifica integrale (e successive modificazioni ed integrazioni), il quale conferisce ai consorzi di bonifica il potere di imporre contributi ai proprietari consorziati per le loro finalità istituzionali, e, quindi, non solo per le spese attinenti alle opere di bonifica, ma anche per quelle necessarie al loro funzionamento quali enti preposti alle opere medesime, non introduce deroghe, per quest'ultime spese, ai principi fissati in tema di contribuzione consortile dagli artt. 10 e 11 del citato decreto, nonchè dall'art. 860 c.c., con la conseguenza che, pure per tali spese, l'imposizione di contribuzione resta subordinata al presupposto che gli immobili di quei proprietari, oltre a trovarsi nel comprensorio consortile, risultino effettivi beneficiari dei vantaggi derivanti da lavori di bonifica già completati, ovvero prevedibili beneficiari dei vantaggi derivanti da lavori di bonifica da completare (Cass. 7754/1997).

I principi di diritto richiamati, affermati con riferimento alla bonifica integrale, trovano applicazione anche alla bonifica montana e si applicano, pertanto, anche nel caso in esame. Al riguardo deve, invero, considerarsi che l'art. 20, quarto comma, della legge 25 luglio 1952, n. 991 prevede che la contribuzione a carico dei proprietari avvenga "secondo i criteri e le modalità di cui all'art. 11 del regio decreto 13 febbraio 1933, n. 215, e all'art. 29 della presente legge". L'art. 13, primo comma, della legge regio-

nale dell'Emilia Romagna 2 agosto 1984, n. 42, stabilisce che "I proprietari di beni immobili, agricoli ed extragricoli, contribuiscono alle spese di esercizio e manutenzione delle opere di bonifica in conformità della legislazione vigente nonché alle spese di funzionamento del consorzio di bonifica". Il secondo comma del citato art. 13 della legge regionale chiarisce che "i contributi dovuti dai proprietari ai sensi del primo comma" "costituiscono oneri reali sui fondi".

In quest'ordine di concetti, nel caso in esame, deve escludersi la sussistenza dei presupposti dell'obbligo contributivo, non potendo ritenersi accertata, anche alla luce della consulenza tecnica d'ufficio espletata dal dott. Fabio Zaffignani, l'esistenza di un vantaggio specifico e particolare derivante, per ciascun immobile di proprietà dell'attore, dalle attività e dalle opere del Consorzio Bacini Piacentini di Levante.

Il consulente tecnico d'ufficio ha preliminarmente operato un approfondito esame dello stato dei luoghi e una descrizione degli immobili (fabbricati e terreni) di proprietà dell'attore e ha provveduto ad individuare e a descrivere, sulla base della documentazione prodotta dal Consorzio convenuto, le opere e le attività svolte dal detto Consorzio nel comprensorio in cui sono ubicati gli immobili di Bruno Ferrari.

In particolare ha individuato, quanto alle opere progettate, realizzate e mantenute dal Consorzio nel comprensorio in questione: l'acquedotto di Cerreto Rossi (cfr. p. 8 della relazione depositata il 10 agosto 2001), la strada di Centenaro-Ferriere, la strada Ciregna-Solaro-Cassimorenga (cfr. p. 9, relazione cit.), la strada storica via del sale (cfr. p. 10, relazione cit.), il rimboscimento del bacino T. Grondana (cfr. p. 10, relazione cit.) e la sistemazione idraulica forestale Loc. Cerreto Rossi e i Carloni (cfr. p. 11, relazione cit.).

Il consulente tecnico d'ufficio ha altresì individuato una serie di attività di "programmazione" (cfr. pp. 11-12, relazione cit.), di "redazione di piani e studi" (cfr. p. 12 relazione cit.), di "progettazione, consulenza e collaborazione a favore di terzi" (cfr. pp. 12-13, relazione cit.), di "vigilanza e monitoraggio" (cfr. pp. 13-14, relazione cit.) parimenti svolte dal Consorzio nel comprensorio consortile ove sono ubicati i beni immobili dell'attore.

Utilizzando concetti di estimo, il consulente tecnico d'ufficio ha, infine, concluso che "le opere svolte dal Consorzio (escludendo quindi quelle eseguite per conto terzi) nel comprensorio dove sono inseriti gli immobili generano benefici di tipo indiretto e sociale". Egli ha specificato che, per i terreni, "le opere (escludendo quindi quelle eseguite per conto terzi) svolte dal Consorzio nel comprensorio dove sono inseriti gli immobili generano benefici di tipo indiretto e sociale"; che, "per tutti gli immobili di proprietà del Sig. Ferrari Bruno è possibile affermare che le attività svolte dal Consorzio generino benefici di tipo indiretto e sociale" (cfr. p. 16 della relazione cit.).

Il consulente tecnico d'ufficio ha spiegato nel modo seguente i diversi tipi di beneficio utilizzati nella classificazione dell'estimo.

"I benefici diretti sono quelli che riguardano il soggetto che realizza l'opera (ad esempio l'Ente Pubblico) e consistono o nelle maggiori entrate fiscali e tariffarie determinate dall'esistenza di un'opera, o nel minor costo di gestione di un servizio pubblico indispensabile alla fornitura del quale l'opera è stata destinata. Per le opere pubbliche infrastrutturali (strade, elettrodotti, acquedotti, giardini, ecc.) che, per loro stessa natura, perseguono essenzialmente obiettivi di vantaggio per la collettività, i benefici diretti costituiscono la componente meno significativa del beneficio globale" (cfr. pp. 15-16, relazione cit.).

"I benefici indiretti sono quelli che riguardano soggetti diversi dall'Ente o dal privato che realizza l'opera. Consistono nell'incremento di reddito di attività economiche che vengono incentivate o promosse. Possono anche consistere in un incremento di mercato degli immobili situati nella zona d'influenza dell'opera pubblica" (cfr. p. 16, relazione cit.).

"I benefici sociali consistono nell'incremento delle utilità esterne dei beni territoriali e ambientali indotti dall'opera pubblica e nel vantaggio per la collettività dovuta alla presenza di nuove infrastrutture" (cfr. p. 16, relazione cit.).

Alla luce dei richiamati accertamenti del consulente tecnico d'ufficio deve escludersi l'esistenza di un vantaggio diretto e specifico conseguito dai singoli immobili di proprietà dell'attore, ove si consideri che, quanto alle opere, non tutte interessano gli immobili in questione (e ciò è a dirsi, particolarmente, per quanto riguarda i fabbricati urbani in relazione ad opere di rimboscimento e di sistemazione idraulica forestale); che - quanto alle attività di "programmazione", di "redazione di piani e studi", di "progettazione, consulenza e collaborazione a favore di terzi", di "vigilanza e monitoraggio" - le attività individuate dal consulente tecnico d'ufficio sono talmente generiche da non poter indurre a ritenere che da esse siano conseguiti agli immobili di proprietà dell'attore benefici giuridicamente rilevanti ai fini della contribuzione consortile, tanto più che si tratta, per la maggior parte, di attività risalenti nel tempo a periodi estranei a quello (1991-1999) oggetto della domanda proposta da Bruno Ferrari e che, comunque, i tipi di benefici individuati dal consulente tecnico d'ufficio per gli immobili in questione non sono riconducibili, secondo quanto si desume dalla stessa definizione datane dal consulente medesimo, al concetto di beneficio giuridicamente rilevante ai fini del sorgere dell'obbligo contributivo consortile. A quest'ultimo riguardo deve inoltre aggiungersi che il consulente non ha neppure individuato, con specifico riguardo a ogni singolo bene immobile di proprietà dell'attore ricompreso nel comprensorio consortile, l'eventuale incremento di valore che sarebbe derivato al singolo bene dalle opere o dalle attività del Consorzio.

Alla luce di quanto precedentemente osservato, il convenuto deve essere condannato a restituire a Bruno Ferrari la somma di denaro di euro 2.447,77 (pari a lire 4.739.546). Tale somma deve essere aumentata degli interessi in misura legale a decorrere dalla data della domanda


(20 settembre 1999) e non dalla data dei singoli esborsi, poichè non sussiste prova della mala fede dell'accipiens (art. 2033 c.c.).

3) In ordine alla regolamentazione delle spese processuali, il convenuto, soccombente, deve essere condannato a rimborsare all'attore le spese processuali da quest'ultimo anticipate, nella misura liquidata, in euro, in dispositivo, come da nota spese allegata, nonchè il compenso liquidato al consulente tecnico d'ufficio, dott. Fabio Zaffignani, con decreto emesso il 2 agosto 2001, nella misura effettivamente anticipata da Bruno Ferrari (art. 91 c.p.c.). (*Omissis*)

TRIBUNALE CIVILE DI PATTI SEZ. DIST. DI SANT'AGATA DI MILITELLO 13 AGOSTO 2010, N. 171

EST. BONFIGLIO – RIC. MAGISTRO ED ALTRA (AVV. PIZZUTO) C. SALUPO (AVV.TI MANFREDI-GIGLIOTTI M. E MANFREDI-GIGLIOTTI C.)

Procedimenti sommari | Convalida | Licenza per finita locazione | Mancata comparizione o mancata opposizione dell'intimato | Diritto del locatore al rimborso delle spese processuali anticipate | Esclusione | Mutamento del rito | Soccombenza dell'intimato | Condanna alle spese processuali | Sussistenza.

 Nel procedimento di convalida di licenza per finita locazione, qualora intervenga la convalida ai sensi dell'art. 663 c.p.c., il giudice non può disporre la condanna alle spese a carico del conduttore-intimato e a favore del locatore, non trovando applicazione né il principio della soccombenza, né quello di causalità. Tuttavia, nel caso in cui sia disposto il mutamento del rito a seguito dell'opposizione dell'intimato e questo risulti soccombente all'esito della fase a cognizione ordinaria, è ammissibile la condanna dell'intimato stesso al rimborso delle spese processuali. (*c.p.c., art. 663*) (1)

(1) Cfr. le citate Cass. civ., sez. III, 20 febbraio 2007, n. 3969, in *questa Rivista* 2007, 518 e Cass. civ., sez. I, 11 luglio 1967, n. 1713, in *Ius&Lex* dvd n. 5/10, ed. La Tribuna.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Lorenzo Magistro e Maria Giuseppa Sciacca, premesso di essere subentrati, a seguito di permuta, nella proprietà dell'immobile condotto in locazione da Nadia Salupo, hanno intimato a costei licenza per finita locazione, rappresentando di averle regolarmente comunicato la disdetta.

Nadia Salupo si è opposta alla convalida della licenza sostenendo che il presente giudizio avrebbe dovuto essere sospeso, ai sensi dell'art. 295 c.p.c., fino alla definizione di quello, da essa intrapreso, avente ad oggetto l'accertamento dell'asserita simulazione del contratto di permuta, simulazione finalizzata, secondo la sua ipotesi, a eludere il diritto di prelazione che lei, quale conduttrice, avrebbe potuto e voluto esercitare per l'acquisto dell'immobile.

Ordinatosi il rilascio dell'immobile ai sensi dell'art. 665 c.p.c. e disposti il mutamento del rito, all'udienza del 29

luglio 2010 la causa è stata decisa con la lettura in udienza del dispositivo in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Nadia Salupo, quale conduttrice, e Caterina Lo Presti, quale locatrice, hanno concluso un contratto di locazione avente ad oggetto un immobile sito in Capo d'Orlando e adibito a sede di un negozio di articoli ottici e affini. Detto immobile, con quasi tutto il piano del fabbricato di cui faceva parte, è stato in seguito trasferito, con contratto di permuta, a Lorenzo Magistro e a Maria Giuseppa Sciacca. Tali circostanze, oltre a non essere contestate, sono provate mediante i contratti prodotti.

La durata del rapporto locativo è stata pattuita in sei anni, a decorrere dal 1° agosto 1981, e si è protratta per identici periodi per effetto di proroghe tacite.

I nuovi locatori hanno comunicato alla conduttrice, con lettera raccomandata da costei ricevuta il 7 maggio 2003, regolare disdetta per la successiva scadenza del 31 luglio 2005. La disdetta è rispettosa, quanto alla forma (lettera raccomandata) e ai termini di preavviso (un minimo di dodici mesi), dell'art. 28 della legge n. 392/78. E infatti la conduttrice non ha sollevato obiezioni riguardo alla validità o alla regolarità formali e sostanziali dell'atto.

Unico motivo di opposizione consiste nella pregiudizialità che intercorrerebbe fra il giudizio avente ad oggetto l'accertamento della (asserita) simulazione del contratto di permuta e il presente giudizio.

Questa tesi non appare però condivisibile.

Infatti: 1) o quell'altro giudizio si concluderà con l'accertamento dell'insussistenza della simulazione del contratto di permuta, e allora la conseguenza sull'esito di questo procedimento sarà nulla; 2) oppure quel giudizio si concluderà con l'accertamento della sussistenza della simulazione del contratto di permuta, e allora l'effetto pratico di questa sentenza che, al termine di questo processo, accerta la cessazione del rapporto locativo per motivi di fisiologia negoziale (diniego di rinnovo formato e comunicato nel rispetto della legge) sarà destinato a dissolversi.

Qualora l'ipotesi della Salupo - essere la permuta frutto di un accordo simulatorio finalizzato a impedire da parte sua l'esercizio del diritto di prelazione - fosse confermata, essa ritornerà nella disponibilità dell'immobile non per la prosecuzione del medesimo rapporto contrattuale (quello della cui fine qui si discute), ma in forza di un titolo completamente differente e autonomo, la sentenza che, in accoglimento della eventuale domanda di riscatto, dovesse attribuirle la proprietà del bene.

Questa è la ragione per cui non si ravvisa, fra le azioni esercitate in questo processo e in quello (e fra i rispettivi accertamenti), alcun rapporto di pregiudizialità logica o pratico-giuridica.

La domanda (di accertamento della risoluzione del rapporto) va pertanto accolta.

Resta da decidere in ordine alle spese.

La Corte di cassazione, prendendo le mosse dai caratteri di generalità del principio di soccombenza e ricordando

che l'art. 91 c.p.c. trova applicazione non soltanto nei procedimenti a cognizione piena, ma anche in quelli sommari e cautelari ha affermato che il principio secondo cui la pronuncia sulle spese del giudizio compete esclusivamente al giudice della causa trova applicazione anche nel procedimento per convalida di sfratto per finita locazione, nel senso che l'ordinanza pronunciata a norma dell'art. 663, primo comma, c.p.c., con cui lo sfratto è convalidato, deve contenere la condanna dell'intimato al rimborso delle spese sostenute dal locatore per gli atti del procedimento (Cass., n. 5720/94).

Il principio in questione non si applica però - è opinione comune in dottrina e giurisprudenza - al procedimento per convalida di licenza per finita locazione. Questo provvedimento infatti, non deve contenere la condanna alle spese perché il conduttore non versa in stato di inadempimento e non si delinea, perciò, il presupposto della soccombenza previsto dall'art. 91 c.p.c.. La Suprema Corte ha in proposito affermato che, convalidata la licenza per finita locazione per effetto della mancata comparizione dell'intimato, non può farsi luogo a condanna alle spese, perché la dichiarazione di diritto non viene pronunciata in dipendenza di un fatto del convenuto che renda necessario il ricorso alla tutela giurisdizionale, ma in considerazione di un interesse esclusivo dell'attore alla preventiva costituzione di un titolo esecutivo (Cass. n. 1713/67).

Qualora intervenga la convalida della licenza - ha precisato la Corte in altra sentenza (n. 3969/07) -, il giudice non può disporre la condanna alle spese a carico del conduttore intimato e a favore del locatore, non trovando applicazione né il principio della soccombenza né quello di causalità.

La tesi in esame è però circoscritta, nella sua portata, al solo e unico caso in cui il procedimento speciale (a cognizione sommaria) si concluda con il provvedimento che convalida la licenza per finita locazione, in conseguenza o della mancata comparizione o della mancata opposizione dell'intimato. Le sentenze espressive di detta tesi si riferiscono infatti sempre al caso della «convalida» della licenza e non anche a qualunque caso in cui sia pronunciato l'accertamento, per il futuro, della cessazione del rapporto.

Ciò significa che rimane aperta la possibilità di emettere condanna alle spese allorché il procedimento, chiusa la fase speciale, sia passato alla fase a cognizione piena a seguito di ordinanza di mutamento del rito (con o senza ulteriori statuizioni, ad esempio in punto di rilascio dell'immobile in via provvisoria ai sensi dell'art. 665 c.p.c.).

La condanna alle spese, qualora il convenuto risulti soccombente all'esito della fase ordinaria, si legittima in base a vari presupposti: l'esigenza del locatore di premunirsi di un titolo per il rilascio dell'immobile da usare, eventualmente, in futuro, per l'ipotesi che il conduttore non rilasci l'immobile alla scadenza naturale del rapporto, trova spiegazione e occasione non in un interesse autonomo e indipendente dal comportamento del conduttore, bensì proprio in questo comportamento di opposizione; il processo, che avrebbe potuto chiudersi con una declarato-


ria immediata di convalida, è dovuto proseguire in conseguenza di un contegno oppositivo tenuto dal conduttore, così che riprende vigore e opera pienamente il principio di causalità (sotteso alla soccombenza).

Sulla base di tali considerazioni, accolta la domanda, le spese seguono la soccombenza e si liquidano nel dispositivo. (*Omissis*)

TRIBUNALE CIVILE DI UDINE SEZ. II, 23 GIUGNO 2010, N. 997

EST. VENIER – RIC. DEGANUTTI (AVV. SCALETTARIS) C. CONDOMINIO TOMADINI IN UDINE (AVV. COSEANO)

Regolamento di condominio | Contrattuale | Reiterata applicazione di criterio di ripartizione delle spese diverso da quello regolamentare | Modifica per facta concludentia | Configurabilità | Esclusione.

 La deroga al regolamento contrattuale di fatto attuata dall'assemblea di condominio con la reiterata applicazione di un diverso criterio all'atto dell'approvazione dei rendiconti e dei preventivi di spesa, pur se protrattasi per oltre venti anni senza opposizioni, non può ritenersi deliberata in forma scritta, solo per il fatto che le relative delibere siano state verbalizzate dall'amministratore e inserite nel registro previsto dall'art. 1136, comma 7, c.c.. La modifica del regolamento condominiale di fonte contrattuale deve, infatti, essere oggetto di una decisione unanime, esplicita e consapevole dei condòmini e la mera applicazione di criteri diversi da quello previsto dal regolamento integra una modifica per facta concludentia che non è consentita. (*c.c., art. 1123*) (1)

(1) Nel senso che il requisito della forma scritta ad substantiam deve reputarsi necessario anche per le modificazioni del regolamento contrattuale di condominio, perché esse, in quanto sostitutive delle clausole originarie del regolamento, non possono non avere i medesimi requisiti delle clausole sostituite, dovendosi, conseguentemente, escludere la possibilità di una modifica per il tramite di comportamenti concludenti dei condòmini, cfr. Cass. civ., sez. un., 30 dicembre 1999, n. 943, in *questa Rivista* 2000, 32. Si rinvia inoltre alle citate Cass. civ., 3 luglio 1993, n. 7297, *ivi* 1993, 711 e Cass. civ., 16 luglio 1991, n. 7884, *ivi* 1992, 68.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso depositato in data 13 marzo 2008, Deganutti Roberto, proprietario di un appartamento del Condominio "Tomadini" sito in via del Bersaglio 32 a Udine, impugnava la delibera con la quale il 12 febbraio 2008 l'assemblea condominiale aveva approvato, con il suo voto contrario, il consuntivo delle spese dell'esercizio corrispondente all'anno solare 2007 ed il preventivo dell'esercizio dell'anno successivo con i relativi riparti.

Il ricorrente deduceva che in base sia al regolamento condominiale, che all'art. 1123 c.c., le spese dovevano essere ripartite tra tutti i condòmini in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà, specificamente indicati ne-

gli atti di compravendita delle singole unità immobiliari, mentre l'assemblea del 12 febbraio 2008 aveva disatteso tale criterio, suddividendo in misura uguale tra tutti i condomini, ad eccezione di due, le spese relative all'acqua fredda ed alla pulizia delle scale e ripartendo le altre spese in base ai metri cubi corrispondenti al volume degli appartamenti.

Deganutti Roberto contestava la legittimità dei criteri adottati, in quanto le previsioni del regolamento, avente natura contrattuale, avrebbero potuto essere modificate solamente con un atto avente natura negoziale e tali criteri apparivano comunque del tutto irragionevoli e non corrispondevano neppure a quelli che erano stati applicati in precedenza, e concludeva chiedendo l'annullamento della delibera impugnata.

Il Condominio "Tomadini" si costituiva in giudizio, deducendo che i criteri di riparto applicati dalla delibera approvata erano i medesimi che venivano utilizzati da quarant'anni, senza incontrare le obiezioni dei condomini e che il regolamento condominiale richiamato dal ricorrente era stato allegato solamente al primo contratto di compravendita, non risultava trascritto nei registri immobiliari e nessuno dei condomini, a parte il Deganutti, ne conosceva l'esistenza.

Il Condominio eccepeva che la deroga ai criteri dettati dall'art. 1123 c.c. poteva essere attuata anche per facta concludentia e che i regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'immobile, quando si limitavano a disciplinare l'uso dei beni comuni, potevano essere modificati dalla assemblea con la maggioranza prevista dall'art. 1136 comma 2 c.c. ed eccepeva altresì la carenza di interesse del ricorrente a contestare la legittimità dei criteri da sempre applicati.

Verificata la regolare costituzione delle parti, veniva esperito un tentativo di conciliazione, che non dava esito positivo, e venivano quindi assegnati i termini per la modifica o la precisazione delle domande e per le richieste di prova.

Non avendo le parti proposto istanze istruttorie e ritenuto superfluo disporre una C.T.U., nell'udienza del 30 novembre 2009 i procuratori delle parti precisavano le rispettive conclusioni come in epigrafe ed il Giudice istruttore tratteneva la causa a sentenza a norma dell'art. 281 quinquies c.p.c., assegnando i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Deganutti Roberto ha impugnato le delibere con le quali l'assemblea condominiale del Condominio Tomadini ha approvato il consuntivo dell'esercizio 2007 ed il preventivo dell'esercizio 2008, assumendo la illegittimità del criterio di riparto delle spese tra i condomini, in quanto non basato sui millesimi di proprietà e comunque irragionevole.

Il ricorrente oltre che al disposto dell'art. 1123 c.c., si è richiamato ad un regolamento condominiale di formazione contrattuale che prevede appunto che le spese vengano suddivise in base ai millesimi (doc. 1 di parte attrice) ed ha evidenziato che la quota millesimale corrispondente alle singole unità immobiliari era indicata in ciascuno dei

contratti di compravendita conclusi dal costruttore con i primi acquirenti (doc. ti da 6 a 23 di parte attrice).

Per contro, l'amministratore del Condominio ha affermato che l'esistenza del regolamento prodotto dal Deganutti era ignoto a tutti i condomini e che la ripartizione delle spese era sempre avvenuta sulla base di criteri diversi da quello millesimale, senza la opposizione di alcuno.

Va premesso che non è contestabile l'interesse del condomino a che il riparto delle spese condominiali venga effettuato in base ai criteri fissati dalla legge o dal regolamento condominiale, indipendentemente dal risultato economico che la applicazione di quei criteri può avere per lui (e dunque sia che egli sia avvantaggiato, sia che sia svantaggiato dalla illegittima applicazione di criteri diversi).

Nel merito, le questioni sollevate sono se il regolamento condominiale prodotto dal ricorrente sia tuttora vincolante per i condomini e se la reiterata adozione di criteri di riparto diversi da quelli previsti dalla legge o dal regolamento condominiale abbia comportato una modifica di quel regolamento e consenta una deroga per facta concludentia alla previsione dell'art. 1123 c.c..

Deganutti Roberto ha provato che i contratti di compravendita stipulati dal costruttore dell'immobile, Radina Bruno, con i primi acquirenti recavano l'indicazione dei millesimi corrispondenti a ciascuna unità immobiliare e menzionavano espressamente l'esistenza di un regolamento di condominio, allegato all'atto del 19 dicembre 1967 n. 52998 rep. notaio Francesco Barone di Udine, che i compratori dichiaravano "di legalmente conoscere ed accettare".

L'allegato "B" dell'atto richiamato, che era presumibilmente il primo dei contratti di compravendita conclusi dal Radina, è il regolamento di condominio che secondo il Deganutti dovrebbe ancora regolare i rapporti tra i condomini del Condominio Tomadini (doc. 6 di parte ricorrente); in alcuni dei contratti di compravendita è stata menzionata la avvenuta trascrizione di quel contratto nei Registri immobiliari (eseguita il 27 dicembre 1967 ai nn. 27785 e 25062 dei Registri generale e particolare).

È indubbio che gli originari proprietari delle singole unità condominiali erano tenuti all'osservanza di quel regolamento: il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, "anche se non materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita delle singole unità immobiliari, fa corpo con esso allorché sia espressamente richiamato ed approvato, di modo che le sue clausole rientrano per relationem nel contenuto dei singoli contratti di acquisto e vincolano i singoli acquirenti" (Cass., sez. II, 21 febbraio 1995, n. 1886).

La sua avvenuta trascrizione, inoltre, lo ha reso opponibile anche ai successivi acquirenti, indipendentemente dal mancato richiamo nei contratti di compravendita intervenuti tra gli originari e gli attuali condomini (Cass., sez. II, 25 ottobre 2001, n. 13164; Cass., sez. II, 15 aprile 1999, n. 3749).

Ciò vale sia in relazione alle clausole del regolamento che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca, sia per le clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei servizi o delle parti comuni.

Se però le clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri hanno natura contrattuale in senso proprio e la loro modifica richiede il consenso unanime dei condomini, le clausole che si limitano a disciplinare l'uso dei beni comuni hanno natura regolamentare e possono venire modificate da una deliberazione assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 comma 2 c.c. (Cass., sez. un., 30 dicembre 1999, n. 943).

Le clausole che stabiliscono i criteri di ripartizione delle spese comuni rientrano però tra quelle della prima categoria, venendo ad incidere sui diritti individuali dei singoli condomini attraverso un mutamento del valore delle porzioni di edificio di loro esclusiva proprietà (Cass., sez. II, 27 luglio 2006, n. 17101; Cass., sez. II, 15 aprile 1987, n. 3733; Trib. Udine, 23 febbraio 1993, in *Arch. Locazioni*, 1994, 620).

La modifica dei criteri di ripartizione delle spese previsti dal regolamento contrattuale richiamato negli atti di compravendita iniziali poteva essere deliberata solamente per volontà unanime dei condomini; tale volontà, secondo l'orientamento accolto da Cass., sez. un., 30 dicembre 1999, n. 943, avrebbe dovuto essere espressa in forma scritta, indipendentemente dal fatto che la modifica riguardasse clausole aventi natura contrattuale o clausole aventi natura regolamentare: "La formazione del regolamento condominiale è soggetta al requisito della forma scritta "ad substantiam", desumendosi la prescrizione di tale requisito formale, sia dalla circostanza che l'art. 1138 comma ultimo c.c. prevedeva (nel vigore dell'ordinamento corporativo) la trascrizione del regolamento nel registro già prescritto dall'art. 71 disp. att. c.c., sia dalla circostanza che, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura regolamentare (e siano perciò adottabili a maggioranza), trova applicazione il comma 7 dell'art. 1136 c.c., che prescrive la trascrizione delle deliberazioni in apposito registro tenuto dall'amministratore (onde anche la deliberazione di approvazione di tale regolamento per poter essere trascritta deve essere redatta per iscritto), mentre, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura contrattuale, l'esigenza della forma scritta è imposta dalla circostanza che esse incidono, costituendo oneri reali o servitù, sui diritti immobiliari dei condomini sulle loro proprietà esclusive o sulle parti comuni oppure attribuiscono a taluni condomini diritti di quella natura maggiori di quelli degli altri condomini", sicché il requisito della forma scritta ad substantiam "deve reputarsi necessario anche per le modificazioni del regolamento di condominio, perché esse, in quanto sostitutive delle clausole originarie del regolamento, non possono non avere i medesimi requisiti delle clausole sostituite, dovendosi, conseguentemen-

te, escludere la possibilità di una modifica per il tramite di comportamenti concludenti dei condomini".

La deroga di fatto attuata dalla assemblea condominiale con la reiterata applicazione di un diverso criterio all'atto della approvazione dei rendiconti e dei preventivi, pur se protrattasi per oltre vent'anni senza opposizioni (o, come dedotto dal ricorrente, incontrando la isolata opposizione di un condomino in una sola occasione), non può ritenersi deliberata in forma scritta solo per il fatto che le relative delibere sono state verbalizzate dall'amministratore ed inserite nel registro previsto dall'art. 1136 comma 7 c.c.: la modifica del regolamento contrattuale avrebbe dovuto essere oggetto di una decisione esplicita e consapevole dei condomini e la mera applicazione di criteri diversi da quello previsto dal regolamento integra appunto quella modifica per facta concludentia che, secondo le sezioni unite della Cassazione, non è consentita.

Vi è da dire che, anche secondo l'orientamento che ammetteva la possibilità di una modifica dei criteri di ripartizione delle spese attuata mediante facta concludentia, non ritenendo che tali decisioni richiedessero la forma scritta, la manifestazione tacita di volontà doveva "rappresentarsi ad un comportamento univoco e concludente, dal quale (potesse) desumersi, per il comune modo di intendere, un determinato volere con un preciso contenuto sostanziale" e tale comportamento univoco non veniva ravvisato nella "applicazione di diversi criteri di ripartizione delle spese condominiali, ancorché avutasì per diversi anni, ma senza la consapevolezza della diversità di quei criteri e delle tabelle millesimali relative" (così Cass., sez. II, 16 luglio 1991, n. 7884), consapevolezza che, nel caso di specie, i condomini del Condominio "Tomadini" di Udine non avevano, avendo ignorato la esistenza del regolamento contrattuale.

In ogni caso, come si è detto, la modifica dei criteri di ripartizione delle spese avrebbe richiesto il consenso di tutti i proprietari delle unità immobiliari comprese nel condominio e dai verbali prodotti dal convenuto non risulta che nelle assemblee di approvazione dei rendiconti e dei preventivi sia mai intervenuta la totalità dei condomini (e "l'osservanza, da parte della minoranza dissenziente, della deliberazione legittimamente adottata dall'assemblea dei condomini dell'edificio per il regolamento interno della ripartizione delle spese per il godimento di parti comuni (...), essendo esclusivamente dovuta alla efficacia vincolante dell'atto collettivo anche nei confronti dei dissenzienti, non esprime una volontà negoziale di tacita adesione e non può, pertanto, trasformare la delibera condominiale in regolamento contrattuale non più modificabile senza il consenso unanime delle parti" - Cass., sez. III, 3 luglio 1993, n. 7297).

Per tale ragione, oltre che per il fatto che, come si è detto, i condomini non avevano la consapevolezza di modificare il regolamento contrattuale, non si può attribuire il significato di una modifica del criterio millesimale alla approvazione della relazione fatta dall'amministratore del Condominio nella assemblea del 7 giugno 2000 sulle modalità di riparto delle spese seguite dal 1968, in cui pure

i condomini presenti hanno esplicitamente deliberato di "proseguire con tale riparto" (doc. 6 di parte convenuta).


Poiché la deliberazione che, senza modificare i criteri di ripartizione vigenti, applica dei criteri errati è da ritenersi annullabile e non nulla (e Deganutti Roberto l'ha tempestivamente impugnata nei 30 giorni successivi alla sua approvazione), la deliberazione adottata dalla assemblea del Condominio "Tomadini" il 12 febbraio 2008 va annullata.

Considerato che è reso credibile dalla risalente applicazione di un criterio diverso nella pressoché totale assenza di opposizioni, che i condomini del Condominio convenuto fossero di fatto ignari della esistenza del regolamento di formazione contrattuale e, dunque, della invalidità delle delibere da essi adottate e considerato che il ricorrente ha rappresentato le sue ragioni solo pochi giorni prima della assemblea fissata per la approvazione del rendiconto e del preventivo già predisposti sulla base dei criteri illegittimi, sicché l'amministratore non ha avuto il tempo per verificare la fondatezza, le spese del presente giudizio possono venire integralmente compensate tra le parti. (*Omissis*)

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA SEZ. II, 28 MAGGIO 2010

EST. MASONI – RIC. LUPPI (AVV. FERRARI AMOROTTI) C. ARGUELLO (AVV. TI BORELLI U. E BORELLI F.)

Comodato | Comodatario | Uso della cosa | Spese | Rimborso | Addizioni e migliorie apportate ai locali comodati | Liquidazione dell'indennità ex art. 1808 c.c. | Diritto | Esclusione | Ius tollendi | Applicazione analogica dell'art. 1593 c.c. | Sussistenza.

 Ne caso in cui i lavori espletati dal comodatario all'interno dei locali comodati non abbiano alcuna finalità di "conservazione" della res, ma si caratterizzino per apportare addizioni e migliorie, va rigettata la domanda dallo stesso proposta e tesa alla liquidazione dell'indennità di cui all'art. 1808 c.c.. In tal caso, in estensione analogica dell'art. 1593 c.c., al comodatario è da riconoscersi il solo ius tollendi delle addizioni apportate. (*c.c., art. 1593; c.c., art. 1808*) (1)

(1) Nel senso che il comodatario che, al fine di utilizzare la cosa, debba affrontare spese di manutenzione (nella specie, straordinaria) può liberamente scegliere se provvedervi o meno, ma, se decide di affrontarle, lo fa nel suo esclusivo interesse e non può, conseguentemente, pretenderne il rimborso dal comodante, v. Cass. civ., 6 novembre 2002, n. 15543, in *Ius&Lex* dvd n. 5/10, ed. La Tribuna. In argomento v. anche Cass. civ., 26 giugno 1992, n. 7923, in *questa Rivista* 1993, 768, secondo cui al comodatario non sono rimborsabili le spese straordinarie non necessarie ed urgenti, anche se comportino miglioramenti, tenendo conto della non invocabilità da parte del comodatario stesso, che non è nè possessore nè terzo, dei principi di cui agli artt. 1150 e 936 c.c., ed altresì della carenza, anche nel simile rapporto di locazione, di un diritto ad indennizzo per le migliorie.

MOTIVI DELLA DECISIONE

I. È pacifico ed incontestato che la ricorrente ha concesso in comodato alla resistente un immobile destinato ad uso abitativo fino alla data del 31 dicembre 2008, come emerge dal doc. 1, sicché lo stesso si è risolto pervenendo a scadenza naturale a quella data.

Da quanto precede, emerge il diritto della comodante al recupero della disponibilità dello stabile. Su di esso non incide la circostanza dedotta in contrario con riguardo all'assenza in capo alla Luppi della condizione di proprietaria dello stabile, dato che la concessione gratuita non riposa sulla realtà ma su una fonte contrattuale.

II. Il resistente, sul presupposto dell'effettuazione di lavori di miglioria del fabbricato, opere "necessarie ed urgenti per la conservazione della cosa" (quali, creazione di fossa biologica, scarichi di collegamento, pavimenti,intonaci alle pareti, impianto di riscaldamento ed elettrici), ha richiesto il riconoscimento ed il rimborso della relativa indennità ai sensi dell'art. 1808 c.c..

La domanda riconvenzionale va reietta per infondatezza. Si afferma che il diritto al rimborso non compete per le spese sostenute per effettuare miglioramenti apportati alla cosa (Cass., 6 novembre 2002, n. 15543), in applicazione analogica dell'art. 1592 c.c., dettato per i miglioramenti compiuti dal conduttore alla cosa locata, che esclude il diritto al rimborso (App. Roma, 15 aprile 1957; App. Messina, 10 settembre 1957; App. Firenze, 1 ottobre 1960, *Git*, 1961, 13).

A questo riguardo, si esclude pure l'applicabilità della previsione dettata dall'art. 1150 c.c., con riferimento al diritto al rimborso per miglioramenti, apportati alla cosa posseduta, non essendo il comodatario possessore (ma mero detentore della cosa, per quanto qualificato); come pure la disciplina dettata dall'art. 936 c.c., non essendo egli "terzo" rispetto alla cosa (Cass., 12 giugno 1963, n. 1575, *GC*, 1964, I, 384; Cass. 26 giugno 1992, n. 7923, *AC*, 1993, 768; Trib. Palermo, 13 giugno 2003, *GM*, 2004, 2472).

Al medesimo risultato ermeneutico potrebbe pervenirsi valorizzando la lettera della disposizione normativa invocata, l'art. 1808, 2° comma, c.c., laddove la stessa limita il diritto al rimborso alle sole spese "conservative", sempre che fossero "necessarie ed urgenti".

Da questa previsione, evidentemente, esulano le spese non di mera conservazione, ma aventi finalità migliorativa ed additiva.

Al comodatario è solo riconosciuto lo ius tollendi delle addizioni apportate (Cass., 12 giugno 1963, n. 1575), in estensione analogica dell'art. 1593 c.c.

In conclusione, dato che i lavori espletati dal resistente all'interno dei locali comodati non avevano alcuna finalità di conservazione della res come esige la disposizione invocata, ma si caratterizzavano per apportare addizioni e migliorie ai locali, la domanda di liquidazione va reietta.

Le spese processuali seguono la soccombenza (art. 91 c.p.c.) e sono liquidate come da dispositivo. (*Omissis*)

TRIBUNALE CIVILE DI PIACENZA 28 APRILE 2010, N. 259

EST. CODERONI – RIC. PROVINCIA DI PIACENZA (AVV. MANFREDI) C. CONSORZIO BONIFICA BACINI TIDONE E TREBBIA E REGIONE EMILIA ROMAGNA (AVV. TI NASCETTI E GIOCOSI)

Consorzi | Contributi consortili | Contributi in favore dei consorzi di bonifica | Debenza | Contestazione in giudizio | Legittimità della Regione alla partecipazione al giudizio | Esclusione | Ragioni.

Consorzi | Contributi consortili | Contributi in favore dei consorzi di bonifica | Piano di classifica consortile | Impugnazione avanti il Tar | Decorso dei termini | Conseguenze sul potere dell'A.G.O. di disapplicare l'atto amministrativo | Individuazione.

Consorzi | Contributi consortili | Contributi in favore dei consorzi di bonifica | Presupposti impositivi | Individuazione | Configurabilità di un beneficio diretto e specifico conseguito dal singolo immobile | Necessità.

✍ La Regione non è legittimata a partecipare ad un giudizio che abbia ad oggetto la debenza o meno di contributi ad un Consorzio di bonifica non essendo affatto in discussione, in un siffatto giudizio, la funzione di bonifica esercitata dall'ente in questione, senza che siano in alcun modo contestati atti o provvedimenti della Regione in materia. (r.d. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 3; r.d. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 10; r.d. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 11) (1)

✍ Il decorso dei termini per l'impugnazione avanti il Tar del Piano di classifica consortile non incide sul potere dell'Autorità giudiziaria ordinaria di disapplicare, sussistendone i requisiti, l'atto in questione, a prescindere dalla sua regolarità formale e dalla sua definitività in sede amministrativa. (c.p.c., art. 9; r.d. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 3; r.d. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 10; r.d. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 11; d.l.vo 31 dicembre 1992, n. 546, art. 2) (2)

✍ I requisiti richiesti per l'imposizione di un contributo a favore di un ente di bonifica sono stabiliti dalla legge - art. 860 cod. civ. e artt. 10 e 11 R.D. 13 febbraio 1933 n. 215 - e sono da individuarsi, in primo luogo, nell'inserimento dell'immobile nel perimetro di contribuzione e, in secondo luogo, nella configurabilità di un beneficio che l'immobile tragga dalle opere di bonifica; l'elaborazione giurisprudenziale, ormai consolidata a seguito dell'intervento delle Sezioni Unite della Cassazione (sent. n. 8960 del 14 ottobre 1996), ha chiarito che detto beneficio deve essere diretto e specifico e non già generico, nel senso che deve concretarsi in un vero e proprio vantaggio fondiario che l'immobile consegua grazie alle opere di bonifica e che si traduca in un incremento di valore dell'immobile stesso. (c.c., art. 860; r.d. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 11) (3)

(1) Questione nuova, correttamente risolta.

(2) Questione nuova, nella specifica materia, correttamente risolta.

(3) Esatta, e precisa, puntualizzazione dei requisiti richiesti per l'imposizione dei contributi di bonifica.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, la Provincia di Piacenza, in persona del Presidente pro tempore, ha convenuto in giudizio davanti a codesto Tribunale, il Consorzio di Bonifica dei Bacini Tidone e Trebbia, con sede in Borgonovo Val Tidone (PC) per ivi sentirlo condannare alla restituzione, in suo favore, della somma di L. 100.331.282 (pari ad € 51.816,78), a titolo di contributi di bonifica versati per gli anni dal 1990 al 1999 in relazione ad una serie di immobili di proprietà attrice ricompresi nell'ambito territoriale della Provincia e, a suo dire, illecitamente pretesi dal consorzio, in quanto per gli immobili suddetti, non sussisteva alcun beneficio diretto e specifico derivante dalle opere di bonifica.

Si è costituito il Consorzio di Bonifica dei Bacini Tidone e Trebbia, in persona del legale rappresentante pro tempore, contestando tutto quanto ex adverso dedotto e sostenendo che, in realtà, tutti i beni indicati, erano stati assoggettati a contribuzione in base a quanto previsto dal Piano di classifica per il riparto della contribuzione, e che tale piano, a sua volta, era stato approvato con delibera non contestata nelle opportune sedi e, pertanto, era divenuto inoppugnabile e non presentava alcun vizio di illegittimità o eccesso di potere che ne potesse giustificare la disapplicazione; in ogni caso, ha sostenuto l'infondatezza delle doglianze attrici, dal momento che tutti i beni della Provincia assoggettati a contribuzione, usufruivano di vantaggi ricavati dalle opere di bonifica del consorzio; ha chiesto, pertanto, il rigetto della domanda dell'attore. In via preliminare ha chiesto il differimento della prima udienza di comparizione ex art. 269 c.p.c. al fine di poter chiamare in causa la Regione Emilia Romagna, ritenendo la causa comune ad essa, quale titolare della funzione di bonifica ex art. 117 Cost. ed in base ai decreti delegati del 1972.

Si costituiva anche la terza chiamata Regione Emilia Romagna, aderendo alle difese e deduzioni della convenuta e chiedendo il rigetto della domanda attrice.

La causa veniva istruita con una C.T.U. sugli immobili oggetto di causa e sui benefici ad essi derivanti dalle opere di bonifica del consorzio convenuto e, all'esito, è stata trattata in decisione, concessi i termini di legge ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) Preliminarmente: difetto di legittimazione passiva della Regione Emilia Romagna.

Si deve innanzi tutto rilevare l'assoluto difetto di legittimazione della terza chiamata Regione Emilia Romagna rispetto all'oggetto del presente giudizio.

Infatti, come emerge chiaramente dalla lettura dell'atto di citazione e delle conclusioni di parte attrice, l'oggetto della domanda è l'accertamento della insussistenza di un obbligo contributivo a carico di alcuni immobili di proprietà della Provincia di Piacenza, rispetto agli oneri

di bonifica che la stessa ha pagato (dal 1990 al 1999) a favore del Consorzio dei Bacini Tidone e Trebbia; pertanto, il titolo giuridico alla base della domanda è il rapporto contributivo tra l'attrice ed il convenuto, nel suo concreto atteggiarsi rispetto ai beni di proprietà della Provincia, senza che venga in nessun modo posta in discussione la funzione di bonifica in capo alla Regione e la sua gestione da parte di quest'ultima.

La Regione è stata chiamata in causa dal convenuto consorzio di bonifica (con il meccanismo automatico di cui agli art. 167 e 269 c.p.c. che come è noto non consente al giudice alcun controllo preventivo sui presupposti della chiamata) sull'assunto che la causa sarebbe ad essa comune, in qualità appunto di titolare della funzione di bonifica, nonchè quale ente che regola e stabilisce i principi vigenti in materia (ivi compresi i criteri per l'adozione del piano di classificazione dei terreni), ed inoltre quale ente che ha istituito i consorzi di bonifica e che li ha finanziati e dotati di mezzi e strutture; in particolare, secondo la prospettazione del convenuto, la presente controversia coinvolgerebbe la stessa funzione di bonifica esercitata dalla regione, «con riferimento ad una porzione significativa del proprio territorio», in modo tale che, ove i consorziati non fossero ritenuti obbligati a partecipare agli oneri derivanti dall'attività di bonifica e di tutela della stabilità idrogeologica del territorio, «la Regione dovrebbe farsene carico attraverso le proprie strutture e gravando sulla finanza pubblica» (comparsa di costituzione e risposta del consorzio, pag. 15).

È evidente come nulla di quanto prospettato dalla convenuta abbia a che fare con l'oggetto del giudizio, nè possa legittimare un intervento della Regione; in primo luogo, infatti, non è affatto in discussione e coinvolta la funzione di bonifica esercitata dall'ente territoriale, ma soltanto, come già detto, l'assoggettamento a contribuzione (da parte del consorzio convenuto) di alcuni specifici beni immobili (sia pur numerosi e collocati in un ampio ambito territoriale), senza che siano in alcun modo contestati atti o provvedimenti della Regione in materia. In secondo luogo, l'eventuale accoglimento della domanda attrice, determinerebbe un obbligo di restituzione dei contributi versati soltanto in capo al Consorzio, il quale è un ente del tutto autonomo e distinto rispetto alla Regione, dotato di propria soggettività e personalità giuridica ed unico titolare del rapporto contributivo legato all'attività di bonifica. Quanto al profilo del dedotto coinvolgimento economico della Regione, quale ente finanziatore dei consorzi e più in generale dell'attività di bonifica, è evidente come tale circostanza possa configurare, tutt'al più, un interesse di mero fatto della terza chiamata a che le ragioni del consorzio convenuto vengano accolte, potendo ottenere un danno soltanto indiretto (peraltro del tutto indimostrato) dall'eventuale accoglimento della domanda attrice. È noto, tuttavia, che l'interesse di fatto, per di più indiretto, non è idoneo a legittimare la partecipazione in giudizio, nemmeno a titolo di intervento ad adiuvandum, che deve pur sempre essere sorretto da un interesse giuridico diretto sull'oggetto della causa (ex multis Cass. sez. 3, n. 1111 del 24 gennaio 2003; sez. I, n. 15942 del 17 luglio

2007). E che la Regione non abbia alcuna legittimazione a partecipare a questa giudizio, lo si ricava anche dal fatto che nessuna domanda è stata svolta (o estesa) nei suoi confronti, nemmeno dal convenuto chiamante, che certo non può dedurre un rapporto di garanzia.

Deve, pertanto, essere disposta l'estromissione della Regione Emilia Romagna dal presente giudizio; consegue da tale estromissione la assoluta irrilevanza e l'impossibilità di esaminare e prendere in considerazione tutte le deduzioni, difese ed eccezioni svolte dalla terza chiamata, che dovranno essere considerate tamquam non essent.

2) Ancora in via preliminare: giurisdizione dell'A.G.O. e poteri del giudice sugli atti amministrativi presupposti.

Premesso che la sussistenza della giurisdizione ordinaria non è stata nemmeno contestata dalla convenuta, tuttavia, trattandosi di questione rilevabile d'ufficio, si ritiene di doverne trattare, con alcune precisazioni in ordine ai poteri del giudice ordinario su eventuali atti amministrativi presupposti; ciò soprattutto «alla luce della difesa del consorzio convenuto, secondo cui non potrebbe più essere messo in discussione il piano di classificazione per il riparto degli oneri contributivi, sulla base del quale sono stati disposti e calcolati i contributi qui opposti, in quanto non affetto da alcun vizio, nè tempestivamente impugnato nelle rispettive sedi.

Tale argomentazione non può trovare accoglimento: come è noto, infatti, il sistema dei reclami e delle impugnazioni avanti agli organi di Giustizia Amministrativa ha finalità e struttura affatto diverse rispetto alla tutela in sede giurisdizionale ordinaria, essendo volta alla protezione delle sole posizioni di interesse legittimo, contro ipotesi di uso scorretto del potere; pertanto, ove sussista la giurisdizione ordinaria, il decorso dei termini per l'impugnazione dell'atto amministrativo davanti al TAR competente non incide sul potere dell'A.G.O. di accertare l'esistenza del «bene della vita» dedotto dall'attore e dell'avvenuta lesione di tale bene; da tale accertamento - soggetto solo agli ordinari termini di prescrizione - deriva necessariamente la disapplicazione di ogni atto amministrativo presupposto, a prescindere dalla sua regolarità formale e dalla sua «definitività» in sede amministrativa.

Nel caso di specie, come già accennato, non è dubbio che sussista la giurisdizione ordinaria - e la competenza del Tribunale ex art. 9, comma 2, c.p.c. - sulla esistenza del potere del Consorzio di imporre ed ottenere il contributo di bonifica, poichè, oggetto di contestazione da parte dell'attore è, appunto, la presenza dei presupposti richiesti dalla legge per imporre tale onere patrimoniale al proprietario degli immobili, e non già la regolarità e correttezza nell'esercizio del potere impositivo da parte del consorzio; trattandosi, poi, di contributi relativi agli anni dal 1990 al 1999 e di azione instaurata nel 2000, sulla giurisdizione ordinaria, non può influire l'entrata in vigore della legge 28 dicembre 2001 n. 448, che, modificando l'art. 2, D.L.vo n. 546 del 1992, ha devoluto la cognizione di tali controversie alle Commissioni Tributarie, ma solo per le domande instaurate successivamente al 1 gennaio 2002 (ex multis Cass., sez. un., n. 8087 del 4 giugno 2002 e n.

1137 del 26 ottobre 2000; sez. V, n. 5261 del 15 marzo 2004 e n. 5647 del 10 aprile 2003).

3) Merito.

Venendo all'esame della questione nel merito, si osserva come i requisiti richiesti per l'imposizione di un contributo a favore dell'ente di bonifica, stabiliti dalla legge - art. 860 c.c. e artt. 10 e 11 del r.d. 13 febbraio 1933, n. 215 - siano da individuarsi, in primo luogo, nell'inserimento dell'immobile nel perimetro di contribuenza e, in secondo luogo, nella configurabilità di un beneficio che l'immobile trae dalle opere di bonifica; l'elaborazione giurisprudenziale, ormai consolidata a seguito dell'intervento delle Sezioni Unite della Cassazione (sent. n. 8960 del 14 ottobre 1996), ha chiarito che detto beneficio deve essere diretto e specifico e non già generico, nel senso che deve concretarsi in un vero e proprio vantaggio fondiario che l'immobile consegue grazie alle opere di bonifica e che si traduce in un incremento di valore dell'immobile stesso (in senso conforme v. sez. V, n. 7240 del 12 maggio 2003 e n. 8770 del 10 aprile 2009; sez. I, n. 4144 del 4 maggio 1996).

Gli accertamenti effettuati nel corso del giudizio hanno escluso la sussistenza di detti requisiti in relazione agli immobili di proprietà della Provincia di Piacenza assoggettati a contribuzione per gli anni dal 1990 al 1999, sia pur per motivi diversi. 3a) Immobili non di proprietà della Provincia.

In primo luogo per alcuni immobili è stata esclusa la stessa proprietà in capo alla Provincia, come accertato dal C.T.U. io base alla documentazione catastale aggiornata e confermato dallo stesso consorzio convenuto, il quale ha anche dato atto di aver restituito le somme versate dalla Provincia di Piacenza in relazione ai predetti immobili, nella misura di complessivi € 8,866,46 (v. pag. 3 della comparsa conclusionale, sul punto non contestata dall'attrice e quindi da ritenersi pacifica); è ovvio che la mancanza di un titolo di proprietà, esclude a priori che possa essere imposto un qualsiasi contributo a carico della Provincia, a prescindere dalla sussistenza o meno di un vantaggio fondiario e che, quindi, deve essere negata la legittimità delle somme percepite dal Consorzio in ordine a detti terreni, come riconosciuto dal medesimo Consorzio.

Per quanto riguarda gli altri immobili, il consulente tecnico d'ufficio, ing. Enrico Montanari, ha compiuto un'indagine assai approfondita, sia sui compiti, le strutture, il funzionamento e le opere del Consorzio di bonifica dei Bacini Tidone e Trebbia, sia relativamente agli immobili di proprietà della Provincia soggetti a contribuzione, descrivendone la collocazione e le caratteristiche e verificando se agli stessi derivino o meno benefici dalle opere e dalle attività del Consorzio.

3b) Immobili per i quali non è stato rilevato alcun tipo di beneficio.

Con riferimento ad alcuni immobili il C.T.U. ha escluso del tutto la sussistenza di qualsiasi tipo di beneficio, anche soltanto di carattere generico o potenziale: si tratta dei beni indicati in perizia alle lettere g) - Magazzino Galleana e Sede della Protezione Civile, h) - Istituti Tecnici A. Tramello e G. Raineri, i) - Fondo agricolo Barattiera, p) -

Comando Carabinieri di Bobbio ed r) - Strada provinciale Borgonovo - Ziano; per tutti questi immobili il C.T.U. ha accertato come non abbiano alcun rapporto (nemmeno indiretto) con nessuna delle opere del Consorzio, sia per quanto riguarda lo scarico delle acque meteoriche e reflue (che vengono convogliate direttamente nelle fognature comunali o in impianti di depurazione e di qui in corsi d'acqua, senza passare per canali del Consorzio), sia per quanto riguarda la presenza dei c.d. "diversivi" (canali gestiti dal Consorzio convenuto, con lo scopo di isolare idraulicamente il territorio, regimando l'afflusso delle acque esterne, soprattutto provenienti dal fiume Po), in quanto tutti questi immobili si trovano al di fuori del perimetro delimitato da questi canali. Sul punto le valutazioni e conclusioni del C.T.U. sono assolutamente condivisibili, in quanto pienamente in linea con i criteri elaborati dalla giurisprudenza di legittimità e sopra ricordati; non possono assumere rilievo le controdeduzioni del consulente di parte convenuta, in ordine alla presenza di cavi di drenaggio delle zone in questione, gestiti dal Consorzio e che confluiscono in ultima istanza nei diversivi, poichè tale situazione non integra comunque (per lo meno per come prospettata) un beneficio specifico e diretto per gli immobili in esame, apparendo piuttosto un'opera a servizio della generalità del territorio, senza che risulti dimostrato un loro diretto collegamento con gli immobili di quibus (che il C.T.U. ha anzi escluso). Quanto all'irrelevanza, ai fini della configurabilità di un obbligo contributivo, dell'attività di studio e ricerca posta in essere dal Consorzio, si rimanda a quanto si dirà più avanti in relazione al secondo gruppo di immobili.

3c) Immobili per i quali è stato ravvisato un beneficio generale e mediato o potenziale.

Per questo secondo gruppo di immobili, infatti (tendenzialmente tutti quelli siti nell'ambito territoriale del Comune di Piacenza), individuati nella perizia alle lettere a) - Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, b) - Palazzo della Provincia di Corso Garibaldi e Ufficio Territoriale del Governo (ex Prefettura), c) - Palazzo della Provincia di Via Mazzini, d) - Istituto Tecnico Romagnosi, e) - Comando Provinciale dei Carabinieri in Via Beverora, f) - Istituto Tecnico Marconi, l) - Magazzino Caccia e Pesca, m) - Magazzino segnaletica ed n) - Campi sportivi, il C.T.U. ha ritenuto l'esistenza di tre tipologie di beneficio: uno, da lui definito come "generale e mediato" da opere di terzi, relativo al fatto che tutti gli immobili indicati scaricano le loro acque reflue nelle fognature di proprietà comunale, che poi, mediante una serie di collettori, si immettono in un canale di proprietà demaniale, attualmente in consegna al Consorzio Bacini Tidone e Trebbia; altro tipo di beneficio definito dal C.T.U. generale attuale, deriverebbe dalla presenza dei già citati e descritti "diversivi" est ed ovest, all'interno del cui perimetro gli immobili in esame sono pienamente ricompresi; la terza tipologia di beneficio, infine, è definita dal C.T.U. potenziale e deriverebbe dall'attività di studio, progettazione e iniziative varie volte a migliorare la qualità delle opere e quindi dei servizi forniti al territorio.

Ciò posto - e premesso che gli accertamenti in fatto e le valutazioni tecniche del consulente sono state compiute con l'attiva partecipazione ed il sostanziale accordo di tutti i C.T.P. e che appaiono comunque frutto di indagini approfondite, accurate, complete ed esatte sotto il profilo fattuale, tecnico e logico-giuridico - prima di passare ad esaminare le conseguenze giuridiche di tali accertamenti, preme ribadire quanta già detto nell'ordinanza riservata del 12 ottobre 2005, con la quale si sono respinte le richieste di chiarimenti, integrazioni o supplementi di C.T.U., istanze comunque reiterate anche in sede di precisazione delle conclusioni. Invero, bene ha fatto il C.T.U. non solo a fornire una dettagliata situazione delle opere del Consorzio, degli immobili della Provincia e delle relazioni esistenti tra di loro, ma anche ad individuare l'esistenza o meno di benefici sugli immobili derivanti dalle opere consortili ed a valutare e definire la tipologia e natura di tali benefici (ove riscontrati), perchè questo era esattamente quanto richiestogli dal quesito del Giudice; tale valutazione e definizione - di carattere prettamente tecnico - non compromette affatto nè impedisce la diversa ed autonoma valutazione dell'organo giudicante sulle conseguenze giuridiche che derivano dalla situazione di fatto accertata e descritta dal C.T.U., valutazione giuridica che ben può prescindere e discostarsi dalle definizioni e classificazioni operate dal consulente, ove le ritenga non corrette; in particolare, tale autonoma valutazione è possibile proprio grazie alla analitica e completa descrizione che il C.T.U. ha fatto delle proprie definizioni e conclusioni, spiegandone le ragioni ed il fondamento e sinanche il significato (v. la prima parte della relazione, ove si descrivono le varie tipologie di beneficio), mentre si è ben guardato dal trarre qualsiasi conclusione sul piano strettamente giuridico (cioè sull'esistenza o meno dell'obbligo di contribuzione); per questo, si ripete, non vi è necessità di chiarimenti da parte del C.T.U. sul punto.

Ciò precisato e ribadito, si ritiene che nessuna delle tre tipologie di benefici individuate dal C.T.U. in relazione a questo secondo gruppo di immobili (in realtà il primo gruppo, seguendo l'ordine della relazione), integri gli estremi del beneficio specifico e diretto che la giurisprudenza richiede per l'insorgenza dell'onere contributivo a favore del Consorzio di bonifica.

Quanto al c.d. beneficio generale mediato, già la stessa definizione del C.T.U. si pone in contrasto con la nozione di specificità e, soprattutto, immediatezza, che la giurisprudenza richiede; il C.T.U. ha infatti detto che tale beneficio consiste nell'utilità dello scarico delle acque reflue che vengono dagli edifici in esame scaricate direttamente nelle fognature del comune (gestite dalla TESA), e poi «a sua volta, la fognatura a servizio di questa zona della città, si immette nel Collettore Rifiuto, che risulta essere di proprietà comunale fino alla zona di prossimità della ferrovia. Successivamente il medesimo collettore, a partire dalla ferrovia e così fino all'impianto idrovoro della Finarda, diventa canale di proprietà del demanio pubblico dello Stato attualmente in consegna al Consorzio Bacini Tidone e Trebbia». Pertanto, appare chiaro come il rapporto (e

la conseguente utilità) di scarico delle acque si instauri direttamente tra gli immobili e l'impianto fognario comunale e, poi, tra quest'ultimo ed il canale consortile, il quale rappresenta il tratto di unione tra le fognature comunali ed il fiume Po, ultima tappa delle acque reflue convogliate dagli edifici; peraltro, il rapporto tra immobili e canali consortili è, per così dire, doppiamente indiretto, perchè le acque vengono scaricate prima nel tratto di fognatura specifica per l'immobile (o per la zona), che poi viene convogliata in un primo collettore generale, ancora comunale e, solo al termine di questa, nel tratto di canale consortile. È evidente, perciò, che tale tratto di canale rappresenta lo scarico finale dell'intero sistema fognario (o, per lo meno, di quello che interessa una certa fetta del territorio cittadino), sicchè lo stesso e al servizio, non già dei singoli immobili (o di un insieme comunque individuato di essi), bensì e al servizio dello stesso sistema fognario comunale (che, come rilevato dal C.T.U., non potrebbe correttamente svolgere la sua funzione senza l'ultimo collettore consortile); ne consegue che i canali consortili in oggetto si pongono al servizio dell'intera collettività urbana, realizzando un'utilità diffusa, senza alcun beneficio specifico per i singoli immobili.

Tale conclusione risulta ancor più confortata dal dato legislativo in materia di gestione dei servizi di fognatura e di distribuzione degli oneri degli stessi; in particolare, per gli anni dal 1994 in poi, il riferimento è la Legge 5 gennaio 1994, n. 34, il cui art. 14 stabilisce che gli utenti tenuti all'obbligo di pagamento della tariffa del servizio di pubblica fognatura e di depurazione sono esonerati dal versamento di qualsiasi altra tariffa eventualmente dovuta al medesimo titolo ad altri enti; l'art. 27, comma 3, della medesima norma, poi, impone l'obbligo di contribuire alle spese di bonifica per «chiunque» utilizzi «canali consortili o acque irrigue come recapito di scarichi», con il che l'obbligo potrebbe configurarsi, nel caso in esame, semmai a carico del comune che gestisce il sistema fognario il quale ha, come ultimo scarico, il canale consortile (sul punta v. Trib. Nocera Inferiore 19 settembre 2006, in *JurisData* 2007; nonchè Trib. Lodi 18 dicembre 2000, n. 831, in *Archivio Locazioni Condominio*, 2002, 193).

Ad analoghe conclusioni si giunge anche per il periodo anteriore all'entrata in vigore della citata legge del 1994, come ben evidenziato - in base ad un preciso e completo excursus normativo - dalla più volte citata sentenza delle Sezioni Unite n. 8960 del 1996; premessa l'individuazione delle norme applicabili, indicate nel R.D. 8 maggio 1904 n. 368, nella L. 10 maggio 1976 n. 319, nella L. 24 dicembre 1979 n. 650 e nel D.L. 28 febbraio 1981 n. 38, convertito in L. 23 aprile 1981 n. 153, il supremo consesso ha evidenziato che, in base a tale complesso sistema normativo: «a) i servizi pubblici di fognatura e scarico delle acque sono gestiti dai comuni, dai consorzi intercomunali, dalle comunità montane, dai Consorzi regionali nelle Regioni a statuto speciale o dai Consorzi per le aree di sviluppo industriale nel mezzogiorno (art. 9, legge 650/79 che modifica l'art. 6 L. 319/76); b) il pagamento del suddetto servizio, da parte degli utenti, è effettuato ai citati enti gestori fra i quali,

quindi, non sono compresi i Consorzi di bonifica (art. 16, legge 319 del 1976, mod. da art. 3 d.l. 38 del 1981 conv. in l. n. 153 del 1981); c) l'art. 17-bis della legge 319/76 (aggiunto con l'art. 3 del d.l. n. 38/81, conv. in l. n. 153/81), prevede, peraltro, che «qualora il servizio di fognatura e di depurazione siano gestiti da enti diversi, il canone o diritto è applicato e riscosso dall'ente che gestisce il servizio di fognatura, il quale provvede ad attribuire la parte relativa al servizio di depurazione all'ente che gestisce quest'ultimo servizio»; sulla base di tali dati normativi ha quindi concluso, la Corte, che «per quanto riguarda l'immissione nei corsi d'acqua (ricadenti nella manutenzione da parte del Consorzio) tramite fognatura comunale è invece evidente che un rapporto di contribuzione poteva istituirsi solo col Comune, che a sua volta - se mai - avrebbe dovuto pagare un canone al Consorzio, anche a tenore del regolamento n. 368 del 1904».

Si deve quindi concludere, in punto di diritto, affermando il principio per cui, in presenza di uno scarico delle acque svolto direttamente tramite fognature comunali che, solo dopo ulteriori passaggi, confluiscono finalmente in canali gestiti dal Consorzio di bonifica, non possa ravvisarsi un beneficio diretto e specifico a favore degli immobili che scarichino le loro acque, nell'immediato, nelle fognature comunali, e, quindi, si deve escludere a carico di detti immobili un obbligo di pagare gli oneri di bonifica al competente Consorzio.

Quanto al beneficio definito dal C.T.U. generale ed attuale, derivante dall'essere gli immobili de quibus ricompresi nel perimetro di influenza dei due diversi est ed ovest, anch'esso non integra gli estremi della specificità rispetto agli immobili esaminati. Afferma infatti il C.T.U. sul punto che «tali opere sono di notevole importanza per il nucleo urbano di Piacenza (quindi anche per l'immobile preso in esame), in quanto lo proteggono dalle acque esterne, garantendo la salvaguardia degli immobili e delle infrastrutture» (pag. 27, punto a.4.2).

È evidente che, così come descritto dal C.T.U., si rileva in primo luogo che il suo essere «generale» è riferibile, piuttosto che all'insieme dei beni della Provincia, più latamente a tutto il territorio, sicché lo stesso appare più correttamente definibile come «generico»; invero la sentenza delle Sezioni Unite del 1996 ha sul punto chiarito che «il vantaggio può essere generale, e cioè riguardante un insieme rilevante di immobili che tutti ricavano il beneficio, ma non può essere generico, in quanto altrimenti sarebbe perduta l'inerenza al fondo beneficiario, la quale è assicurata soltanto dal carattere particolare (anche se ripetuto per una pluralità di fondi) del vantaggio stesso», specificando, ancora, che «non rileva il beneficio complessivo che deriva dall'esecuzione di tutte le opere di bonifica, destinate a fini di interesse generale; non rileva il miglioramento complessivo dell'igiene e della salubrità dell'aria»; tali precisazioni si attagliano perfettamente al caso di specie, ove il C.T.U. ha rilevato che il vantaggio derivante dalla presenza dei due canali drenanti si riverbera su tutto il territorio urbano e, quindi, solo di riflesso, sugli immobili della provincia compresi in tale territorio,

ma solo per il fatto di trovarsi su tale area e non per un rapporto diretto con le opere consortili (come accadrebbe, ad esempio, nel caso di immobile che si trovi ad un livello sottostante a quello delle acque e per il quale il mantenimento di un certo livello ed il continuo drenaggio costituiscono un servizio essenziale).

Una simile conclusione comporta perciò la negazione di un qualsiasi vantaggio specifico e diretto nei confronti dei fondi di proprietà dell'ente locale attore, poichè quello descritto dal C.T.U. configura un beneficio di carattere generico ed indiretto.

Tanto meno può integrare gli estremi di un presupposto per la contribuzione il terzo tipo di beneficio, definito potenziale e relativo all'attività di studio e miglioramento delle opere del Consorzio.

Quanto all'attività di studio ed indagine accertata dal C.T.U. è inidonea a configurare un beneficio diretto e specifico, dal momento che non si traduce in alcun vantaggio, nemmeno potenziale, per i fondi interessati; infatti, perché la contribuzione sia legittimamente imposta a fronte di un vantaggio futuro, occorre che detto vantaggio non sia meramente astratto od eventuale, ma che sia concretamente desumibile da opere di bonifica effettivamente progettate o in corso di esecuzione (così, Cass. n. 877 del 1984 e Trib. Piacenza, sent. n. 2015 del 7 febbraio 2002) e ciò in ossequio al principio della immediatezza e specificità del beneficio di bonifica, poichè solo in relazione ad opere già in esecuzione o da eseguirsi sicuramente in base a progetti già definiti, può procedersi alla valutazione e alla verifica delle ricadute che tali opere avranno (sia pure al loro termine) sui singoli fondi; quando, invece, come nel caso di specie, lo studio ha carattere generale ed astratto e non è destinato - almeno nell'immediato - a confluire in opere concretamente realizzabili, esso non può dar luogo ad alcuna contribuzione a carico dei proprietari degli immobili, poichè non è possibile accertare, nemmeno a livello di probabilità, la produzione di vantaggi specifici sugli immobili; peraltro, laddove anche si parla di manutenzione o addirittura miglioramento delle opere, tale attività risulterebbe comunque ininfluenza, attesa la sopra vista esclusione di un rapporto diretto delle opere consortili esistenti con gli immobili per cui è causa, sicché anche un loro miglioramento non potrebbe certo creare un'utilità diretta che non c'è.

4) Somme da restituire.

Ciò posto, accertato, pertanto, che, vuoi per l'assenza della titolarità in capo alla Provincia, vuoi per l'insussistenza di un beneficio specifico e diretto, tutti gli immobili oggetto del presente giudizio non devono essere assoggettati alla contribuzione a favore del Consorzio di Bonifica dei Bacini Tidone e Trebbia; quanto alle somme sino ad ora versate dalla Provincia e percepite dal Consorzio per gli anni dal 1990 al 1999 (gli unici oggetto della domanda), si deve rilevare come, per la verità, parte attrice non abbia fornito idonea documentazione attestante l'effettivo versamento della cifra indicata in citazione (L. 100.331.282), essendosi limitata a produrre (doc. 4) un prospetto redatto

dallo stesso Consorzio, con l'indicazione dei beni soggetti a contribuzione e gli oneri corrispondenti.

Poichè, però, nei propri atti (e in particolare nella comparsa conclusionale, v. pag. 3 della stessa), il Consorzio convenuto ha indicato la cifra esatta che risulta versata per gli immobili per cui è causa dalla Provincia (€ 48.959,19), e quest'ultima nulla ha eccepito o dedotto sul punto, si deve ritenere tale indicazione pacifica in causa e, quindi, provata ex art. 115 c.p.c.; analogo discorso deve farsi per la cifra di € 8.866,46, che il consorzio ha dichiarato (sempre a pag. 3 della propria comparsa conclusionale) di avere rimborsato prima d'ora (sin dal 2002), per i contributi versati relativamente ad immobili poi risultati di proprietà di terzi.

In conclusione, tenuto conto di quanto effettivamente versato dalla Provincia e di quanto già restituito dal Consorzio, la somma che quest'ultimo deve pagare all'attrice è di complessivi € 40.092,73; trattandosi di debito di valuta, sulla somma decorrono gli interessi nella misura legale, con decorrenza dalla data della domanda (non potendosi certo ravvisare una mala fede dell'accipiens) al saldo effettivo.

5) Spese di lite.


Le spese seguono la soccombenza e sono poste a carico della parte convenuta, liquidate come in dispositivo; per lo stesso motivo le spese di C.T.U. sono poste definitivamente a carico della parte convenuta, nella misura già liquidata nel decreto del GI in data 5 novembre 2004.

Per quanta riguarda le spese della terza chiamata non legittimata, tenuto conto da un lato che la chiamata irrituale è stata svolta dalla convenuta, la quale quindi dovrebbe sostenere le spese per la presenza in giudizio cui essa ha dato causa, ma che la posizione della Regione (che non ha mai eccepito il proprio difetto di legittimazione, nè ha in alcun modo mai contestato la chiamata da parte del Consorzio) è stata di sostanziale aderenza alle ragioni e difese del Consorzio, non può certo configurarsi una soccombenza, non essendoci in pratica controversia tra le parti: le spese, pertanto, dovranno essere integralmente compensate tra il convenuto e la terza chiamata. (*Omissis*)

TRIBUNALE CIVILE DI ARIANO IRPINO ORD. 26 GENNAIO 2010

PRES. DANIELE – EST. VINETTI – RIC. COPPOLA (AVV. LUPARELLA) C. LO CONTE ED ALTRI (AVV. LAZZAZZERA)

Procedimenti cautelari | Provvedimenti d'urgenza | Ambito di applicazione | Precarietà statica di edificio | Spinta idraulica delle falde acquifere al di sotto delle fondazioni | Vizio imputabile alle imprese venditrice e costruttrice nonché al direttore dei lavori | Tutela d'urgenza | Ammissibilità.

 Integra gli estremi dell'urgenza la fattispecie in cui un edificio in condominio sia interessato da problemi di drenaggio delle falde acquifere presenti nel suolo sottostante la platea di fondazione; sicché va ordinato

- in totale accoglimento dell'invocata tutela cautelare
- all'impresa venditrice, all'impresa costruttrice e al direttore dei lavori la realizzazione in solido di tutte le opere necessarie previste dal consulente tecnico d'ufficio atte a mettere in sicurezza l'edificio. (c.c., art. 1669; c.c., art. 2043; c.c., art. 2058; c.p.c., art. 700) (1)

(1) Nulla in termini.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Esaminati gli atti di causa, sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 27 ottobre 2010, va osservato quanto segue:

tra le parti già pende altro giudizio a cognizione piena avente ad oggetto la medesima causa pretendi ma con petitum difforme, consistente nel risarcimento danni per equivalente della responsabilità ex art. 1669 c.c. azionata anche nella presente sede e tendente, in cautela, al risarcimento danni in forma specifica.

Premesso che la responsabilità ex art. 1669 c.c., ad onta della sedes materiae, viene decodificata dalla giurisprudenza come responsabilità extracontrattuale, e quindi come ipotesi speciale della fattispecie generale regolata dall'art. 2043 c.c., con applicabilità, pertanto, dell'art. 2058 c.c. e della alternatività, a scelta del creditore, del risarcimento in forma specifica o per equivalente - consentendosi solo ove si sia optato per il primo la successiva emendatio in risarcimento per equivalente, senza che ciò costituisca domanda nuova, mentre costituirebbe domanda nuova l'ipotesi inversa, analoga a quella al vaglio -, nel caso di specie parte ricorrente ha agito con autonoma azione ex art. 700 c.p.c. per il risarcimento in forma specifica.

L'azione come proposta, non inserita nell'alveo del pendente procedimento di merito, deve ritenersi ammissibile ed invero la pendenza di procedimento ex art. 1669 c.c. tendente al risarcimento per equivalente non escluderebbe in astratto la facoltà dell'attore di proporre autonoma nuova e diversa domanda avente ad oggetto i medesimi presupposti ed elementi della prima, ad eccezione dell'oggetto concreto della domanda, che in questa sede consiste nel risarcimento in forma specifica, che andrebbe a cumularsi con la domanda per equivalente già proposta in sede di cognizione ordinaria, potendo ritenersi sussistente quale unico limite l'eventuale formarsi di giudicato sulla situazione di fatto.

Inoltre, la riforma dei procedimenti cautelari, allentando il requisito della strumentalità tra cautela e merito, consente di ritenere la domanda che ne occupa proponibile in via autonoma non ostandovi la già intervenuta scelta, da parte dell'odierno ricorrente nella sede a cognizione piena, per il risarcimento per equivalente, atteso che la situazione di fatto all'esame va scrutinata, nella presente sede, secondo i criteri di ammissibilità della domanda ex art. 700 c.p.c., ovvero la sussistenza di qualificate condizioni di urgenza, essendo ancora la situazione di fatto sotto il vaglio giudiziale e non essendosi ancora formato alcun giudicato.

Ritenuta la ammissibilità della domanda, quanto all'eccezione di difetto di ius postulandi in capo alla Coppola, la stessa deve ritenersi evidentemente superata dalla produzione nella presente sede della nomina ad amministratore della reclamante, e nei cui poteri va senz'altro ricompreso quello di proporre l'azione in esame.

Nel merito: tutte le relazioni tecniche in atti convergono su un punto, ovvero sui problemi di drenaggio acque nel terreno sottostante la platea di fondazione dell'edificio, e pertanto, considerati gli esiti della costruzione effettuata, deve ritenersi, quanto al profilo del fumus, nei limiti della cognizione sommaria della presente fase, che la presunzione di colpa in capo alle parti convenute, ex art. 1669 c.c., non si possa ritenere superata dalla produzione in atti versata dalle parti reclamate.

Quanto al profilo del periculum, la relazione di CTU in ordine alla rilevata precarietà statica dell'edificio appare, nel percorso argomentativo, coerente e logica, desumendo la sussistenza del rischio della spinta idraulica svolta dall'acqua non correttamente drenata, spinta che ha già determinato la torsione rilevata dal CTU e le lesioni rese evidenti dal materiale fotografico in atti, rendendo così la struttura meno resistente alle sollecitazioni idrauliche riscontrate.

Deve ritenersi, pertanto, che la situazione di fatto all'esame integri gli estremi di urgenza richiesti per la concessione della misura invocata, apparendo peraltro anche congrui e coerenti con le evidenziate carenze gli interventi strutturali suggeriti dal CTU Sirignano nell'elaborato reso nel corso del procedimento di merito inter partes.


Va pertanto fatto ordine alle parti convenute di provvedere alla realizzazione delle opere elencate sub 1.7 a pag. 23 dal CTU Sirignano nella relazione di consulenza più volte richiamata.

Quanto alle spese, considerato che solo in sede di reclamo l'istante ha documentato la propria legittimazione, appare congrua la regolamentazione operata dal primo giudice relativamente alle spese della prima fase, mentre le spese della fase di reclamo seguono la soccombenza, liquidate come in dispositivo. (*Omissis*)

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO SEZ. DIST. DI LEGNANO 18 SETTEMBRE 2009, N. 290

EST. STELLA – RIC. M.G. ED ALTRO C. E. S.P.A.

Canone | Corresponsione | Modalità | Spedizione di assegno da parte di istituto di credito | Mancato incasso | Conseguenze.

 In tema di contratti di locazione di immobile urbano ad uso commerciale, l'invio al locatore, tramite posta ordinaria, da parte dell'istituto di credito incaricato dalla parte conduttrice, di assegno per il pagamento del canone di locazione, non seguito poi dall'effettivo incasso della somma relativa (nel caso di specie non risultava la prova che la spedizione fosse giunta al de-

stinatario locatore), pur non avendo di per sé l'efficacia liberatoria propria del pagamento a mezzo di denaro contante a mani del creditore, stante peraltro la pregressa e prolungata prassi invalsa tra le parti, può essere idoneo a escludere lo stato soggettivo di colpa del debitore inadempiente e, quindi, la mora idonea a permettere la risoluzione del contratto. (*c.c., art. 1197; c.c., art. 1219; c.c., art. 1587*)

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto notificato il 13 febbraio 2008, i sigg. M. e G. esponevano: di aver concesso in locazione all'E. S.p.a, un'unità immobiliare in L. via P. adibita a cabina di trasformazione e distribuzione di energia elettrica, per un canone di € 300.000 annue (ossia € 154,94), da pagarsi in un'unica rata anticipata; che la parte conduttrice era morosa in ordine al pagamento del canone per gli anni 2007 e 2008.

Chiedevano pertanto al giudice adito di convalidare l'intimato sfratto e in ogni caso di dichiarare risolto il contratto di locazione per la morosità di parte conduttrice.

Si costituiva in giudizio l'E. S.p.a., opponendosi alle domande avverse chiedendone il rigetto, non sussistendo un'ipotesi di inadempimento imputabile all'intimata. Chiariva la convenuta che i sigg. M. e G. avevano comunicato sia il 13 aprile 2006, sia l'8 marzo 2007 disdetta del contratto di locazione; seguiva riscontro della convenuta che comunicava l'automatico rinnovo del contratto di locazione, posto che nella comunicazione di disdetta i proprietari avevano omesso di indicare specificamente uno dei motivi previsto dall'art. 29 L. 392/78; come di consuetudine, verso la metà di dicembre 2006, l'E. aveva impartito al proprio istituto di credito ordine di provvedere al saldo del canone di locazione per l'anno 2007 mediante emissione ed inoltro del titolo direttamente al domicilio del creditore e con le stesse modalità l'E. aveva proceduto con riferimento al canone dovuto per il 2008; solo in data 12 febbraio 2008, E. apprendeva che i proprietari non avevano ricevuto gli importi contrattualmente previsti a titolo di canone di locazione, risultando che gli assegni non erano stati incassati nei termini all'uopo previsti.

In via riconvenzionale e subordinata, l'E. chiedeva al Tribunale di dichiarare costituita in suo favore servitù coattiva di elettrodotto sulla cabina di trasformazione in oggetto, determinando l'indennità eventualmente dovuta agli intimanti.

Alla prima udienza (21 marzo 2008) l'E. S.p.a. offriva banco judicis assegno circolare di importo pari ad € 364,85 (corrispondente ai canoni di locazione maggiorati di rivalutazione ISTAT), assegno che non veniva accettato dagli intimanti.

Il giudice rigettava la richiesta di emissione di ordine di rilascio, rilevando che l'opposizione risultava fondata su prova scritta e ordinava il mutamento del rito.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande svolte dagli attori-intimanti, ad avviso del Tribunale, non sono fondate.

Non può infatti pronunciarsi la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della conduttrice, non ravvisandosi nella fattispecie un'ipotesi di inadempimento imputabile all'E. né potendosi considerare grave il ritardo nell'adempimento.

Risulta dalla documentazione versata in atti dall'E. che la stessa in data 22 dicembre 2006 e 20 dicembre 2007 ordinava al proprio istituto di credito Banca Popolare di Sondrio di provvedere ai pagamento dell'importo corrispondente ai rispettivi ratei di canone (canone da versarsi anticipatamente in unica rata annuale) con addebito e valuta, rispettivamente, al 2 gennaio 2007 e 2 gennaio 2008 (docc. 8 e 9). La banca emetteva quindi assegni per gli importi indicati, inviandoli all'indirizzo dei creditori. Tali assegni non venivano tuttavia portati all'incasso nei termini (circostanze risultante dal doc. 11, missive della Banca Popolare di Sondrio del 17 marzo 2005 e dalla successiva missiva della banca del 28 ottobre 2008).

Parte convenuta ha chiarito che il suddetto sistema di pagamento era una consuetudine negoziale abitualmente seguita dalle parti e comunque accettata dai locatori - circostanza peraltro non contestata dagli attori.

Ciò posto, secondo orientamento consolidato della Cassazione, "se l'invio nell'invio di un assegno di conto corrente per il pagamento dei canoni di locazione non ha efficacia liberatoria se non venga accettato dal creditore, tuttavia l'efficacia liberatoria può ravvisarsi qualora la pregressa e prolungata accettazione dei canoni nella forma suddetta manifesti tacitamente il consenso del creditore ai sensi dell'art. 1197 c.c. alla prestazione diversa da quella dovuta e tale comportamento del creditore può essere idoneo anche ad escludere lo stato soggettivo di colpa del debitore inadempiente e, quindi, la mora idonea a permettere la risoluzione del contratto" (Cass., 06/5447; 95/1326).

Nel caso di specie, la convenuta ha regolarmente e tempestivamente inviato alla propria banca gli ordini di pagamento - pagamento che la banca effettuava secondo le consuete modalità. All'invio del primo assegno, non seguiva alcun sollecito di pagamento da parte dei locatori e/o dichiarazione degli stessi di non aver ricevuto o di non accettare il titolo.

L'assegno non veniva portato all'incasso, per motivi che non è dato sapere (mancata consegna, smarrimento del plico, decisione dei locatori di non accettare il titolo).

Nel dicembre 2007, l'E. ordinava quindi alla propria banca di procedere al pagamento in via anticipata del canone annuo per il 2008. Seguiva l'invio da parte dell'Istituto di credito del secondo assegno, anch'esso non portato all'incasso.

In data 19 febbraio 2008, veniva notificata dagli attori intimazione di sfratto, senza che tale attività fosse preceduta da alcuna missiva di contestazione dell'inadempimento.

Non solo: con la missiva di disdetta dell'8 marzo 2007 inviata dal legale degli attori all'E. nulla veniva comunicata alla conduttrice circa la (eventuale) mancata ricezione dell'assegno per il pagamento del canone relativo al 2007, né veniva in alcun modo contestato l'inadempimento (cir-

costanza alquanto strana, specie se si considera che nella citata missiva viene preannunciato l'avvio delle procedure di sfratto per finita locazione).

In mancanza di solleciti di pagamento da parte dei locatori o di comunicazioni della banca circa il mancato incasso del titolo, l'E. poteva ragionevolmente confidare nel regolare pagamento degli importi dovuti.

E la buona fede della società conduttrice è comprovata proprio dalla sua stessa condotta, posto che l'E. dava riscontro alla missiva del legale degli attori, affermando l'automatico rinnovo, e quindi la vigenza, del contratto di locazione (doc. 7) e provvedeva all'inoltro alla banca dell'ordine di pagamento anticipato del canone per l'anno 2008. Tale condotta conferma l'intenzione della conduttrice di adempiere alla propria obbligazione, nonché il fatto che la stessa ignorasse il mancato incasso dell'assegno relativo ai canoni per l'anno 2007.

Le missive dalla Banca Popolare di Sondrio attestanti il mancato incasso dei due titoli, recano del resto le date del 17 marzo 2008 e del 28 ottobre 2008.

Ricevute tali missive, l'E. ha provveduto alla prima udienza (pochi giorni, dopo la ricezione della prima raccomandata della banca) ad offrire *banco judicis*, a mezzo di assegni circolari, il versamento dell'importo dei canoni per entrambe le annualità.

Ciò posto, gli attori contestano all'E. S.p.a. di aver ommesso di verificare la regolare effettuazione del versamento nei termini pattuiti (e quindi l'effettività del pagamento), asserendo che tale condotta negligente configurerebbe un inadempimento colpevole.

Le affermazioni degli intimanti non sono condivisibili.

Ritiene infatti questo giudicante che un simile controllo non sia agevolmente attuabile, né esigibile da un soggetto giuridico dotato di dimensioni ed ambito operativo quali quelli della società intimata (considerato il numero di contratti di locazione, analoghi a quello in oggetto, presumibilmente in essere, che vedono E. S.p.a. quale conduttrice).

Per i motivi esposti, non sono ravvisabili condotte negligenti da parte dell'E. S.p.a. e il ritardo di adempimento decorrente dalla data di ricezione della prima comunicazione della banca attestante il mancato incasso dell'assegno relativo ai canoni per l'anno 2007 (18 marzo 2008) alla data in cui l'E. offriva il pagamento dei canoni 2007 e 2008 *banco judicis* (21 marzo 2008), ritardo di pochi giorni, non è di entità tale da connotare in termini di gravità l'inadempimento.

Quanto alla condotta tenuta dai locatori, essi, omettendo di comunicare all'E. la mancata ricezione (o la mancata accettazione) dell'assegno relativo al canone per l'anno 2007 e del successivo assegno per il canone del 2008, hanno mantenuto una condotta, da un lato, qualificabile come protratta tolleranza al ritardo nell'adempimento da parte della conduttrice (circostanza che deve ulteriormente attenuare il giudizio di gravità dell'inadempimento dell'E. e ciò nonostante la rilevanza della prestazione ritardata), dall'altro, integrante violazione del principio di correttezza e buona fede nell'esecuzione del contratto - correttezza

e buona fede che imponevano ai creditori di sollecitare l'adempimento o di comunicare l'intenzione di non portare all'incasso i titoli (ved. per questo ultimo punto Trib. Roma, 9 gennaio 2004, secondo cui "il creditore che ricevette un assegno circolare per un importo tale da soddisfare integralmente il credito non lo ha posto all'incasso, né ha rappresentato al debitore alcuna ragione di contestazione e neppure lo ha restituito, ma ha notificato il precetto e quindi ha proceduto all'esecuzione forzata per l'intera somma dovuta in base al titolo esecutivo, fonte dell'obbligazione, tiene un comportamento contrario al dovere di correttezza posto dall'art. 1175 c.c.").

In definitiva, avendo la convenuta dimostrato la non imputabilità del proprio inadempimento e non potendosi pervenire ad un giudizio di gravità dell'inadempimento - valutato anche il comportamento di acquiescenza tenuto dai locatori - non può pronunciarsi la risoluzione del contratto di locazione in danno dell'E. S.p.a. (ved. Cass., 79/2464; 99/12760; Trib. Forlì, 11 luglio 2008: "In tema di locazione di immobile urbano, al fine di dichiarare risolto il relativo contratto per inadempimento del conduttore, occorre appurare, sotto il profilo oggettivo, che l'inadempimento abbia effettivamente inciso in misura apprezzabile sull'economia complessiva del rapporto (in astratto, per la sua entità e, in concreto, in relazione al pregiudizio effettivamente causato all'altro contraente), sì da creare uno squilibrio sensibile del sinallagma contrattuale; sotto il profilo soggettivo, poi, va considerato il comportamento di entrambe le parti (un atteggiamento incolpevole o una tempestiva riparazione ad opera dell'una, un reciproco inadempimento o una prorata tolleranza dell'altra) che può, in relazione alla particolarità del caso, attenuare il giudizio di gravità nonostante la rilevanza della prestazione mancata o ritardata").

Né può mutare il giudizio sopra esposto sulla gravità dell'inadempimento la condotta mantenuta dall'E. in corso di causa.

A tale riguardo, i locatori hanno dedotto, in limine litis, la circostanza del mancato pagamento da parte dell'E. S.p.a. dei canoni relativi all'anno 2009.

Orbene, va sottolineato sul punto, innanzitutto, che i locatori non hanno esteso, dopo la conversione del rito, la domanda iniziata di risoluzione del contratto per morosità della conduttrice, chiedendo la condanna dell'E. al pagamento dei canoni a scadere in corso di causa o la risoluzione con riferimento a canoni non considerati nell'intimazione di sfratto. Il giudice deve pertanto avere riguardo, ai fini della decisione, alla sussistenza o meno dell'inadempimento originariamente dedotto.

E anche a voler attribuire rilevanza ai fini del giudizio in ordine alla gravità dell'inadempimento all'eventuale mancato o tardivo pagamento dei canoni scaduti in corso di causa e volendo valutare il comportamento globalmente tenuto dal conduttore (come stabilisce l'orientamento della Cassazione ben noto a questo Tribunale) deve sottolinearsi come, nel caso di specie, la parte locatrice - che lamenta oggi un preteso inadempimento del canone relativo all'annualità in corso - non abbia accettato in sede di prima udienza, neppure quale mero acconto sulla maggior somma richiesta, il versamento offerto dalla parte convenuta, relativo ai canoni scaduti pregressi (2007 e 2008). Tale atteggiamento pare in contrasto con la successiva doglianza circa il mancato pagamento del canone scaduto in corso di causa e non può non incidere sulla valutazione della gravità dell'inadempimento contestato alla convenuta - gravità che deve valutarsi, come si è visto, in relazione all'interesse della locatrice all'adempimento, tenendo conto di tutte le circostanze del caso concreto, e valutando il comportamento mantenuto da entrambe le parti in causa (e sulla cui valutazione incide del resto anche l'assoluta esiguità dell'importo del canone di cui si discute - pari a circa € 180,00).

La domanda di risoluzione svolta dagli attori deve pertanto essere respinta.

In considerazione della natura della decisione e della particolarità delle vicende di fatto esaminate e del (pur incolpevole) inadempimento dell'E. che ha dato origine alla presente controversia, si ritiene equa una pronuncia di integrale compensazione tra le parti delle spese di lite. (*Omissis*)

PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE: DIFFICILE CONSIDERARE NON GRAVE L'INADEMPIMENTO PROTRATTO PER DUE ANNI

di **Andrea Paganini**

Il quesito posto all'attenzione del Giudice di merito, nella sentenza in rassegna, può essere così riassunto: in una locazione di immobile urbano ad uso diverso (nella specie uso commerciale), l'ordine di pagamento dei canoni intimato dal conduttore alla Banca in favore del locatore, non seguito poi dall'effettivo incasso dei relativi assegni da parte di quest'ultimo, configura un'ipotesi di mora del conduttore legittimante lo sfratto per morosità?

La questione fondamentale è innanzitutto quella di valutare se sia possibile adempiere l'obbligo di pagamento attraverso strumenti (assegni o altri titoli di credito) diversi dal denaro contante.

Secondo l'art. 1277 c.c. "i debiti pecuniari si estinguono con moneta avente corso legale nello Stato al tempo del pagamento e per il suo valore nominale". Inoltre, a mente dell'art. 1182, comma 3, c.c., "l'obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro deve essere adempiuta al domicilio che il creditore ha al tempo della scadenza [...]".

Dal combinato disposto delle due norme risulta quindi che il pagamento di un'obbligazione pecuniaria deve, a stretto rigore, avvenire a mezzo di denaro contante.

Utilizzando lo strumento assegno, infatti, da un lato si viola l'art. 1277 c.c. perché si fa a meno del denaro, dall'altro non si rispetta l'art. 1182 c.c. perché si obbliga il creditore a recarsi presso l'Istituto di credito per l'incasso del titolo.

Occorre subito precisare che forme di pagamento diverse sono ormai ammesse nella prassi di tutti i giorni (cfr. anche Cass., sez. un., n. 26617/07 in tema di assegni circolari), ma i rischi di inconvertibilità del titolo di credito sono comunque posti a carico del debitore perché, a stretto rigore, "non perfettamente adempiente".

La sentenza delle Sezioni Unite del 2007 appena citata è infatti chiara sul punto: in caso di pagamenti di importi inferiori a 12.500,00 € (per somme superiori era all'epoca vietato per legge il pagamento "in contanti") o per i quali non sia prevista per legge una diversa modalità di pagamento, il creditore non può rifiutare senza giustificato motivo il saldo mediante assegni circolari, ma rimane sempre a carico del debitore il rischio dell'inconvertibilità dell'assegno (per i più svariati motivi, ad esempio invalidità del

titolo, mancanza di provvista, revoca dell'autorizzazione dalla banca, ecc.).

Tale conclusione è resa possibile dall'interpretazione e spiegazione data dagli ermellini alle disposizioni degli artt. 1277 c.c. e 1182 c.c..

Innanzitutto "moneta avente corso legale nello Stato" significa semplicemente che i mezzi utilizzati dal debitore devono riferirsi al sistema valutario nazionale e devono essere diretti all'estinzione del debito. In tal senso nell'ambiente socio-economico odierno gli assegni circolari sono comunemente considerati mezzi normali di pagamento, senza che tale caratteristica sia esclusiva del denaro contante.

In secondo luogo, il concetto di domicilio del creditore (menzionato dall'art. 1182 c.c.) non coincide necessariamente con il suo domicilio anagrafico, ma può essere opportunamente individuato anche nella sede della banca presso la quale il creditore ha un conto.

Recentemente poi, sempre le Sezioni Unite, si sono spinte oltre confermando l'orientamento del 2007 anche in tema di assegni bancari.

Infatti "Il solo fatto dell'adempimento, da parte del debitore, della propria obbligazione pecuniaria con un altro sistema di pagamento (ovverosia di messa a disposizione del "valore monetario" spettante) - sistema che, comunque, assicuri ugualmente la disponibilità della somma dovuta - non legittima affatto il creditore a rifiutare il pagamento stesso essendo all'uopo necessario che il rifiuto sia sorretto anche da un giustificato motivo, che il creditore deve allegare ed all'occorrenza anche provare (in applicazione del suesposto principio, la Corte ha rigettato il ricorso di parte creditrice avverso la decisione dei giudici del merito, secondo cui il pagamento mediante assegno bancario in luogo di denaro contante era da considerarsi idoneo ad estinguere l'obbligazione, anche in assenza di previo accordo tra le parti, mentre l'ingiustificato rifiuto della creditrice di ricevere tale assegno era da ritenersi contrario ai principi di correttezza e buona fede)" (Cass., sez. un., 4 giugno 2010, n. 13658).

La giurisprudenza quindi eleva oggi a rango costituzionale gli obblighi di buona fede e correttezza sanciti dagli artt. 1176 e 1135 c.c. da applicarsi tanto in ambito contrattuale, quanto extracontrattuale, non solo nella fase "fisiologica" del rapporto, ma anche in quella "patologica" dell'eventuale azione in giudizio (altri esempi sono rinvenibili nell'art. 1337 c.c. sulla responsabilità "extracontrattuale", nell'art. 2598 c.c. in tema di atti di concorrenza sleale e nell'art. 39 del Codice del Consumo a mente del quale le attività commerciali devono essere improntate al rispetto dei principi di buona fede, correttezza e lealtà da valutarsi in relazione alle esigenze di protezione delle categorie di consumatori).

Questi obblighi sanciscono dunque un autonomo dovere giuridico, espressione di un "generale principio di solidarietà sociale" ex art. 2 Cost. (cfr. Cass. 5 marzo 2009,

n. 5349), che “impone di mantenere, nei rapporti della vita di relazione, un comportamento leale [...] volto alla salvaguardia dell'utilità altrui, nei limiti dell'apprezzabile sacrificio” (cfr. Cass. 5 febbraio 2007, n. 3462).

Di fatto, nei termini sopra illustrati, il pagamento a mezzo assegno, anche bancario, esclude la mora del debitore, ma non lo libera completamente dalla pretesa del proprio creditore finché il titolo non è convertito in denaro contante.

In caso contrario, non solo si stravolgerebbero totalmente le già citate norme codicistiche, ma si capovolgerebbero anche le consuete regole in tema di onere della prova facendo gravare sul creditore la dimostrazione dell'avvenuto pagamento.

Nel caso deciso dal Tribunale di Milano, con la sentenza in commento, il locatore non aveva rifiutato l'assegno, ma il titolo era stato spedito tramite posta ordinaria dalla Banca, senza alcuna prova dell'effettiva ricezione del plico da parte del destinatario.

Infatti pur essendo in ipotesi ammissibile persino la prassi dell'invio a mezzo posta dei titoli di credito suindicati (cfr. Cass. 5447/06), questi non risultavano poi giunti a destinazione.

Il Magistrato quindi non ha potuto non rilevare l'inadempimento della società conduttrice, ma ha escluso che questo potesse essere considerato colpevole e grave ex art. 1455 c.c. per legittimare la risoluzione del contratto di locazione.

È bene ricordare infatti che, in tema di locazioni ad uso diverso, non operano gli artt. 5 e 55 della legge 392 del 1978 ed è pertanto inapplicabile sia la predeterminazione legale della gravità dell'inadempimento, sia qualsiasi ipotesi di sanatoria della morosità in corso di causa atta a scongiurare la risoluzione del contratto (cfr. Tribunale di Savona, 9 luglio 2007 e Cass. 17 marzo 2009, n. 6427).

È quindi compito del Giudice accertare, caso per caso, la colpevolezza e l'imputabilità dell'inadempimento.

Proprio su questi due punti però la sentenza appare meno convincente.

Rimane infatti il dubbio, una volta appurato l'inadempimento, che questo possa considerarsi “incolpevole” quando per ben due anni la conduttrice, senza alcuna verifica o obiezione, ottiene il riaccredito delle somme non incassate dai locatori.

Al riguardo, tuttavia, potrebbe soccorrere la giurisprudenza della Suprema Corte (cfr. Cass. 5447/06 e Cass. 1326/95) quando ammette che la prolungata prassi dell'invio di assegni per il pagamento (sebbene, come detto, non dotata di per sé di efficacia liberatoria) esclude comunque lo stato soggettivo di colpa del debitore inadempiente, e di conseguenza, la mora presupposto per la risoluzione del contratto.

L'assenza di “rimproveri” a carico della società conduttrice, secondo il Tribunale, si ricaverebbe poi, per così dire a contrario, dalla condotta tenuta da parte locatrice.

Questa infatti ha omesso di comunicare il mancato arrivo degli assegni rivelando da un lato, a detta del giudicante, una certa tolleranza all'inadempimento e integrando dall'altro una violazione dei fondamentali (ancora una volta) principi di buona fede e correttezza che avrebbero al contrario imposto di sollecitare il pronto adempimento.


Ma soprattutto appare difficile considerare non grave il mancato pagamento dei canoni di locazione per ben due anni (sebbene nel caso di specie si trattasse effettivamente di cifre irrisorie).

Infatti, secondo la Corte Cassazione già espressasi sul punto, un inadempimento totale non può mai essere di scarsa importanza, specialmente se riguarda obbligazioni primarie ed essenziali del contratto quale è appunto il pagamento (integrale) del canone di locazione (cfr. Cass. 1227/06 “In tema di risoluzione contrattuale per inadempimento, la valutazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 c.c., della non scarsa importanza dell'inadempimento deve ritenersi implicita ove l'inadempimento stesso si sia verificato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, ovvero quando dal complesso della motivazione emerga che il giudice lo ha considerato tale da incidere in modo rilevante sull'equilibrio negoziale”; negli stessi termini cfr. Cass. 19652/04).

GIUDICE DI PACE CIVILE DI PALERMO SEZ. VIII, 7 OTTOBRE 2010

PRES. VITALE – RIC. LO CASTRO (AVV. LO PORTO) C. CONDOMINIO VIA ASTORINO, 8 (AVV. MAGGIORE)

Contributi e spese condominiali | Provvedimenti per le spese assunti dall'amministratore | Ratifica assembleare | Approvazione della ripartizione delle spese | Prescrizione del credito nei confronti di ciascun condomino | Dies a quo | Decorrenza.

 In tema di spese per la conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio, tutte le decisioni di spesa assunte dall'amministrazione condominiale devono intendersi comunque ratificate dall'assemblea - e con effetto retroattivo - ove questa successivamente approvi la ripartizione delle spese. Ne consegue che è soltanto da quel momento (e non dall'esercizio di bilancio) che la prescrizione del credito nei confronti di ciascun condomino inizia a decorrere. (c.c., art. 1123; c.c., art. 1135) (1)

(1) Cfr. la citata Cass. civ., 5 novembre 1992, n. 11981, in *questa Rivista* 1993, 284, la quale ha statuito che l'obbligazione in base alla quale ciascuno dei condòmini è tenuto a contribuire alle spese per la conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio, qualora la ripartizione delle spese sia avvenuta soltanto con l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1135, n. 3, c.c., sorge soltanto dal momento dell'approvazione della delibera assembleare di ripartizione delle spese. Ne consegue che la

prescrizione del credito nei confronti di ciascun condomino inizia a decorrere soltanto dalla approvazione della ripartizione delle spese e non dall'esercizio di bilancio.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione in opposizione al decreto ingiuntivo n. 542/2010 emesso dal Giudice di Pace di Palermo, regolarmente notificato all'opponente, ed ingiungente l'importo di € 938,26, oltre spese del monitorio, la Sig.ra Lo Castro eccepeva la prescrizione del credito condominiale (relativo a quote ordinarie straordinarie, decorrenti dall'anno 1999 e fino al marzo del 2009).

In tal senso, rilevava di non aver mai avuto alcuna comunicazione dall'opposto Condominio, fino al dicembre 2009, circa richieste di pagamento per quote condominiali, evidenziando il fatto che, essendo separata dal proprio coniuge, avv. Antonino Garofalo, quest'ultimo non l'aveva mai avvisata della questione.

Costituitosi in giudizio, il resistente Condominio confutava l'eccezione di prescrizione sollevata, precisando che all'assemblea condominiale del 4 gennaio 2010, alla presenza dell'opponente, veniva approvato il rendiconto fino al 2009, con la specifica indicazione di tutte le quote dovute dalla ricorrente: in tal senso ne forniva, ex art. 2697 c.c., prova documentale.

Va anzitutto osservato che - per giurisprudenza consolidata della Suprema Corte - tutte le decisioni di spesa assunte dall'amministrazione condominiale devono intendersi comunque ratificate, e con effetto retroattivo, se l'assemblea abbia successivamente approvato l'operato dell'amministrazione medesima.

E fra le approvazioni da parte dell'assemblea - con effetto di ratifica - rientra, secondo i Giudici di Legittimità, l'approvazione dei consuntivi della gestione condominiale (così Cass. civ. 2133/95), oltre che del preventivi di spesa, e dei rendiconti della gestione.

Nel caso di specie, la Suprema Corte appare chiara nell'affermare che " l'obbligazione in base alla quale ciascuno dei condomini è tenuto a contribuire alle spese per la conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio, qualora la ripartizione delle spese sia avvenuta soltanto con l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1135 n. 3 cod. civ., sorge soltanto dal momento della approvazione della delibera assembleare di ripartizione delle spese. Ne consegue che la prescrizione del credito nei confronti di ciascun condomino inizia a decorrere soltanto dalla approvazione della ripartizione delle spese e non dall'esercizio di bilancio " (così, cass. civ. 11981/92).


Alla luce delle suesposte considerazioni, va rigettata l'eccezione di prescrizione sollevata dall'opponente, ritenendosi conseguentemente il decreto ingiuntivo n. 542/2010 legittimamente emesso.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si determinano, in riferimento alle tariffe forensi, nell'importo di € 980,00, oltre Iva e Cpa. (*Omissis*)

**GIUDICE DI PACE CIVILE DI GENOVA
15 GENNAIO 2010, N. 542**

EST. SALASPINI – RIC. PERICH (AVV. CAPPONI) C. WIND TELECOMUNICAZIONI S.P.A. (AVV. MAFFI)

Competenza civile | Competenza per materia | Giudice di pace | Immissioni | Controversie relative a rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione | Fattispecie in tema di cantina inclusa in edificio condominiale adibita a stazione radio base per telefonia mobile.

 L'art. 7 c.p.c. circoscrive la competenza per materia del Giudice di pace in materia di immissioni, alle sole controversie relative a rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione. (Nella specie poiché la controversia aveva per oggetto rumori provenienti da una cantina, inserita sì in un contesto condominiale, ma adibita dalla Wind a stazione radio base, il Giudice di pace adito ha declinato la propria competenza in favore di quella del Tribunale). (*c.p.c., art. 7; c.c., art. 844*) (1)

(1) Contra, v. Giudice di pace di Canicattì, 4 dicembre 1997, secondo il quale rientra nella competenza per materia del Giudice di pace, ai sensi del n. 3 del comma 3 dell'art. 7 c.p.c., la controversia concernente l'immissione di rumori intollerabili - ex art. 844 c.c. - ancorché il sistema di areazione che ne è causa riguardi locali di edificio che, sito in zona abitativa urbana, non sia adibito ad abitazione.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 12 giugno 2007 Perich Enrico evocava in questa sede di giudizio la Wind Communication S.p.a. al fine di ottenere l'eliminazione delle immissioni di rumore provenienti dall'unità immobiliare condotta in locazione dalla convenuta, prospiciente la sua abitazione, sita in Genova-Mulredo, Via Picco 11/5. Chiedeva, pertanto, essendo risultate vane le richieste di componimento bonario, che fosse giudizialmente disposta l'eliminazione dell'apparecchiatura, fonte del rumore, e che la convenuta fosse condannata al risarcimento dei danni (alla salute e di perdita di valore dell'immobile di sua proprietà) da liquidarsi in via equitativa. La Wind Communication S.p.a. si costituiva in giudizio eccependo preliminarmente la nullità dell'atto di citazione (per carenza dei requisiti di cui all'art 163 c.p.c.), il difetto di giurisdizione del giudice adito in quanto l'attività espletata nell'immobile detenuto dalla Wind, che fornisce un servizio di telefonia mobile, è di pubblica utilità con la conseguenza che sulla controversia deve pronunciarsi il Giudice Amministrativo e, comunque, il difetto di competenza del giudice adito in quanto la causa non attiene ad una controversia tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione.

Sosteneva, nel merito, che la stazione radio de quo era stata realizzata previa autorizzazione amministrativa e produceva certificazioni di collaudo dell'impianto di climatizzazione.

In considerazione delle eccezioni preliminari sollevate venivano precisate le conclusioni e la causa era trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Sebbene l'eccezione afferente la nullità dell'atto di citazione non sia stata riproposta in sede di precisazione delle conclusioni e, pertanto, debba ritenersi rinunciata, giova, comunque, rilevare come la domanda giudiziale proposta sia chiaramente individuata sia sotto l'aspetto del "petitum" che della "causa petendi" avendo l'attore precisato non soltanto il provvedimento richiesto ma anche il titolo dal quale trae origine la richiesta formulata fermo, tra l'altro, restando che l'art. 318 c.p.c. derogando all'art. 163 c.p.c. introduce, per il processo davanti al giudice di pace, un modello di citazione semplificato richiedendo soltanto che in esso sia contenuta l'indicazione del giudice e delle parti, l'esposizione dei fatti e l'indicazione dell'oggetto tutti elementi presenti nell'atto di citazione, con conseguente validità dell'atto introduttivo del giudizio.

Tanto premesso deve ritenersi l'inaccogliabilità dell'eccezione, sollevata da parte convenuta, in relazione al difetto di giurisdizione del giudice ordinario.

Nella fattispecie all'esame, infatti, la domanda dell'attore non investe alcun provvedimento amministrativo ma è diretta ad ottenere la tutela di diritti soggettivi afferenti una situazione giuridica che, con specifico riferimento al diritto alla salute, trova tutela nella stessa Costituzione.

Eventuali aspetti di pubblico interesse, ove, in ipotesi, potessero essere raffigurati, concernerebbero, comunque il merito della questione ma non certamente la giurisdizione.

Deve, invece, trovare accoglimento l'eccezione di incompetenza per materia del Giudice di Pace in quanto l'art. 7 c.p.c. limita la competenza del giudice adito, in materia di immissioni, alle sole controversie relative a rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione.

Poiché non è contestabile che l'immobile detenuto dalla Wind e da cui promanano i rumori di cui parte attrice si duole non è adibito a civile abitazione, la competenza non può che essere del Tribunale secondo le regole generali.

Le spese sono compensate avendo la sentenza trattato esclusivamente ragioni di rito, prescindendo, totalmente, dalla fondatezza del merito. (*Omissis*)

T.A.R. DELLA LOMBARDIA SEZ. II, 27 AGOSTO 2010, N. 4414

PRES. PIACENTINI – EST. CATTANEO – RIC. R.G. (AVV. SANTAMARIA) C. COMUNE DI CINISELLO BALSAMO (N.C.)

Parti comuni dell'edificio | Facciata | Rifacimento | Richiesta di rilascio di permesso di costruire | Assenso di tutti i condòmini | Mancanza | Diniego opposto dal Comune | Legittimità.

✍ È legittimo il diniego opposto dal Comune alla richiesta di rilascio di permesso di costruire relativo al rifacimento della facciata condominiale quando man-

chi l'assenso di tutti i comproprietari pro indiviso. (*c.c., art. 1117*) (1)

(1) V. Cons. Stato, sez. V, 21 ottobre 2003, n. 6529, in *questa Rivista* 2003, 818. In argomento si veda anche Tar Emilia-Romagna, sez. Parma, 21 marzo 2002, n. 183, in *Foro amm. Tar* 2002, 878, la quale ha statuito che nel caso di comunione pro indiviso dell'immobile oggetto di concessione deve esservi il consenso di tutti i comproprietari per richiedere il titolo edilizio.

IN DIRITTO

(*Omissis*)

Considerato che:

- l'intervento edilizio incide sulla facciata dell'edificio la quale costituisce una parte comune oggetto di possesso proindiviso;

- le opere oggetto del permesso di costruire danno luogo ad una innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120, c. 2, c.c., comportando una alterazione del decoro architettonico del fabbricato - inteso quale "estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante dell'edificio imprimendo allo stesso una sua armoniosa fisionomia" (v. Cassazione civile, sez. II, 25 gennaio 2010, n. 1286; sentt. 8731/98; 16098/03) - in quanto vanno a modificare l'architettura generale e l'aspetto estetico dell'edificio;

- legittimamente, pertanto l'amministrazione ha subordinato il rilascio del titolo abilitativo all'assenso dei comproprietari (cfr. Cons. Stato, sez. V, 21 ottobre 2003, n. 6529; T.A.R. Trentino Alto Adige Bolzano, 27 febbraio 2006, n. 81; T.A.R. Campania Napoli, sez. II, 27 maggio 2005, n. 7295), adottando un provvedimento adeguatamente motivato e supportato da coerenti risultanze istruttorie, con conseguente infondatezza delle censure proposte.

Per le ragioni esposte il ricorso è, pertanto, infondato e deve essere respinto.

Nulla sulle spese processuali, poiché l'amministrazione comunale intimata non si è costituita in giudizio. (*Omissis*)

T.A.R. DELLA PUGLIA SEZ. II, 11 GIUGNO 2010, N. 2426

PRES. URBANO – EST. COCOMILE – RIC. ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BARI ED ALTRI (AVV. MEDINA) C. REGIONE PUGLIA (AVV. BUCCI)

Professioni intellettuali | Ingegneri | Certificato di sostenibilità ambientale e attestato di certificazione energetica | Rilascio | Abilitazione | Istituzione di un elenco ad hoc istituito presso gli albi professionali | Delibera G.R. Puglia 24 novembre 2009, n. 2272 | Regolamento regionale Puglia 10 febbraio 2010, n. 10 | Contrasto con l'art. 117, comma 3, Cost. | Illegittimità.

✍ Sono illegittimi per contrasto con l'art. 117, comma 3, Cost. che prevede una competenza concorrente Stato/Regioni per la materia delle "professioni" tanto la delibera G.R. Puglia n. 2272 del 24 novembre 2009 [avente ad oggetto «Certificazione di sostenibilità degli edifici a destinazione residenziale ai sensi della L.R. "Norme

per l'abitare sostenibile" (artt. 9 e 10 L.R. 13/2008: Procedure, Sistema di Accreditamento dei soggetti abilitati al rilascio, Rapporto per la certificazione energetica e integrazione a tal fine del Sistema di Valutazione approvato con D.G.R. n. 1471/2009)»] quanto il Regolamento regionale Puglia n. 10 del 10 febbraio 2010 [avente ad oggetto "Regolamento per la certificazione energetica degli edifici ai sensi del D.L.vo 19 agosto 2005, n. 192"]. (delib. G.R. Puglia 24 novembre 2009, n. 2272; reg. reg. Puglia 10 febbraio 2010, n. 10) (1)

(1) Si rinvia alle considerazioni espresse da SFORZA FOGLIANI CORRADO nell'articolo a sua firma riportato in questo fascicolo a pag. 1.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Il presente ricorso integrato da motivi aggiunti deve essere accolto in quanto fondato.

Quanto al ricorso introduttivo i ricorrenti Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto e Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce contestano la delibera di Giunta Regionale n. 2272 del 24 novembre 2009 nella parte in cui prevede che l'abilitazione degli ingegneri pugliesi al rilascio del certificato di sostenibilità ambientale e dell'attestato di certificazione energetica degli edifici sia subordinata alla frequenza di uno specifico corso di formazione professionale riconosciuto dalla Regione Puglia (ovvero, in alternativa, al possesso di idoneo titolo di studio postlaurea ovvero all'accREDITAMENTO per il rilascio di certificati di sostenibilità ambientale in altre Regioni italiane) ed al superamento di un apposito esame finale predisposto dalla stessa Regione (cfr. punto 6.1 delle Procedure allegata alla delibera di G.R. n. 2272/2009), che i soggetti certificatori abilitati sono iscritti in apposito Elenco istituito presso gli albi professionali degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, dei periti agrari e agrotecnici e dei periti industriali (cfr. punto 6.1 delle Procedure allegata alla delibera di G.R. n. 2272/2009), che l'accREDITAMENTO dei soggetti certificatori ha durata di cinque anni e che per il mantenimento dell'accREDITAMENTO i soggetti certificatori dovranno sostenere, alla fine del quinquennio di prima applicazione del sistema di accREDITAMENTO, un esame predisposto dalla Regione Puglia volto all'accERTAMENTO del livello di aggiornamento dei soggetti stessi (cfr. punto 6.2 delle Procedure allegata alla delibera di G.R. n. 2272/2009), che l'accREDITAMENTO può essere ritirato dalla Regione in ogni momento nel caso di gravi inadempienze e carenze di eticità professionale (cfr. punto 6.2 delle Procedure allegata alla delibera di G.R. n. 2272/2009), che i soggetti certificatori accREDITATI in fase transitoria dovranno comunque sostenere l'esame abilitante ai fini dell'iscrizione nell'albo di cui al punto 6.1 (cfr. punto 7 delle Procedure allegata alla delibera di G.R. n. 2272/2009).

Preliminarmente va evidenziato che "Gli enti esponenziali di gruppi aventi interessi omogenei sono legittimati ad impugnare i provvedimenti amministrativi che incidono

non solo (o non tanto) sul singolo componente del gruppo, ma piuttosto sulla collettività unitariamente considerata; è, pertanto, legittimato a proporre ricorso giurisdizionale contro l'approvazione comunale di un progetto di edilizia scolastica il consiglio dell'ordine professionale che assuma l'illegittimità della omessa indizione del concorso pubblico per l'affidamento del progetto a professionisti esterni agli uffici tecnici del comune stesso." (cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 15 aprile 1986, n. 265).

Nel caso di specie i ricorrenti Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto e Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce hanno indubbiamente interesse e legittimazione ad impugnare atti della Regione Puglia (nel caso di specie la delibera di G.R. n. 2272/2009 con il ricorso introduttivo ed il regolamento regionale n. 10/2010 per quanto concerne il ricorso per motivi aggiunti) che incidono non solo sul singolo componente del gruppo, ma anche sulla collettività unitariamente considerata, impedendo a tutti gli ingegneri iscritti di poter rilasciare i certificati de quibus se non all'esito della frequentazione di un corso e del superamento di un esame finale.

Secondo la prospettazione di parte ricorrente la delibera impugnata viola i principi fondamentali della materia (in un ambito di competenza legislativa concorrente ai sensi dell'art. 117, comma 3, Cost.) desumibili dal D.L.vo n. 192/2005 (recante "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia") e dal D.L.vo n. 115/2008 (recante "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE"). In particolare l'art. 4, comma 1, lett. c) D.L.vo n. 192/2005 rimette ad un d.p.r. (non ancora emanato) la determinazione dei requisiti professionali e dei criteri di accREDITAMENTO per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti cui affidare la certificazione energetica degli edifici.

Nelle more dell'adozione di tale d.p.r. l'art. 18, comma 6, D.L.vo n. 115/2008 prevede che le disposizioni di cui all'allegato III dello stesso decreto si applicano alle Regioni che non abbiano ancora provveduto ad adottare propri provvedimenti in applicazione della normativa comunitaria.

Secondo i ricorrenti la delibera gravata viola il riparto di competenze Stato/Regioni delineato dall'art. 117, comma 3, Cost. che prevede una competenza concorrente Stato/Regioni per la materia delle "professioni".

Ritiene il Collegio che, seppure la materia delle professioni rientra tra quelle esplicitamente indicate dall'art. 117, comma 3 Cost. come di competenza concorrente Stato/Regioni per le quali alla legislazione statale è riservata la determinazione dei principi fondamentali, mentre alle Regioni compete l'adozione delle norme di dettaglio, cionondimeno - secondo consolidata giurisprudenza della Corte costituzionale - spetta unicamente alla legislazione statale creare eventualmente un nuovo profilo professionale individuandone i requisiti ed i titoli abilitanti ed istituendo un registro regionale ad hoc.

Come evidenziato da Corte costituzionale, 8 maggio 2009, n. 138 "... la potestà legislativa regionale nella materia concorrente delle "professioni" deve rispettare il principio secondo cui l'individuazione delle figure professionali, con i relativi profili e titoli abilitanti, è riservata allo Stato, rientrando nella competenza delle regioni la disciplina di quegli aspetti che presentano uno specifico collegamento con la realtà regionale. Tale principio, si configura, infatti, quale limite di ordine generale, invalicabile dalla l.reg. (sentenza n. 153 del 2006, nonché, ex plurimis, sentenze n. 57 del 2007 e n. 424 del 2006)."

Ed ancora Corte costituzionale n. 271/2009 ha dichiarato incostituzionali alcune norme della legge regionale dell'Emilia-Romagna nella parte in cui istituiva una nuova figura professionale (*rectius* animatore turistico) e nella parte in cui prevedeva nuovi requisiti per l'esercizio delle professioni turistiche, trattandosi di disposizioni che in entrambi i casi eccedono la competenza regionale in tema di professioni di cui all'art. 117, comma 3 Cost. "... violando il principio fondamentale che riserva allo Stato non solo l'individuazione delle figure professionali, ma anche la definizione e la disciplina dei requisiti e dei titoli necessari all'esercizio delle professioni stesse". Secondo la Consulta, infatti, il settore della disciplina dei titoli necessari per l'esercizio di una professione costituisce un principio fondamentale della materia di competenza esclusiva dello Stato anche ai sensi dell'art. 4, comma 2 D.L.vo n. 30/2006.

Recentemente la Corte costituzionale (sentenza n. 132/2010), con riguardo alla questione di legittimità costituzionale di alcune norme della legge Regione Puglia n. 37/2008 (Norme in materia di attività professionali turistiche), questione sollevata dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri per violazione dell'art. 117, comma 3, Cost., in quanto il legislatore regionale avrebbe introdotto nuove figure professionali nel settore turistico, istituito elenchi ed individuato le condizioni necessarie per l'iscrizione negli stessi, in contrasto ai principi fondamentali previsti dalla legislazione statale in materia di professioni, ha sottolineato ancora una volta che:

"3.1 - ..., secondo la giurisprudenza di questa Corte, in materia di professioni il principio secondo il quale «compete allo Stato l'individuazione dei profili professionali e dei requisiti necessari per il relativo esercizio» si applica anche nei confronti delle professioni turistiche (sentenza n. 271 del 2009).

3.1 - Nel caso di specie, l'art. 2, commi 1 e 2, della legge regionale censurata prevede la creazione di tre nuove figure professionali (interprete turistico, operatore congressuale e guida turistica sportiva), che non risultano regolate dalla legislazione statale vigente in materia di professioni turistiche. Il successivo art. 4 stabilisce i requisiti minimi, nonché la tipologia dei titoli specifici necessari per l'accreditamento di coloro che svolgono professioni turistiche. Infine, gli artt. 7 e 8 della legge regionale n. 37 del 2008 disciplinano sia le condizioni per l'iscrizione negli elenchi provinciali degli esercenti le professioni turistiche, la cui istituzione è espressamente prevista dall'art. 5 della

cennata legge regionale, sia l'esercizio delle medesime professioni, nonché contemplano gli effetti dell'iscrizione nei suddetti elenchi provinciali.

Così sinteticamente riportato il contenuto delle disposizioni censurate, i dubbi di legittimità costituzionale sollevati dal ricorrente vanno risolti alla luce del richiamato principio fondamentale in materia di professioni che riserva allo Stato l'individuazione di nuove figure professionali e la disciplina dei relativi profili e titoli abilitanti (ex plurimis, sentenze n. 138 del 2009, n. 179 del 2008 e n. 300 del 2007), nonché della costante giurisprudenza di questa Corte secondo cui «la istituzione di un registro professionale e la previsione delle condizioni per l'iscrizione ad esso, prescindendosi dalla circostanza [...] che tale iscrizione si caratterizzi o meno per essere necessaria ai fini dello svolgimento delle attività cui l'elenco fa riferimento, hanno già di per sé una "funzione individuatrice della professione", come tale preclusa alla competenza regionale» (ex plurimis, sentenze n. 300 e n. 57 del 2007).

Vanno pertanto dichiarate incostituzionali le disposizioni regionali impugnate, in quanto non rispettano i limiti imposti dall'art. 117, terzo comma, della Costituzione in materia di professioni."

In termini analoghi si è espressa la Corte costituzionale con riguardo all'art. 1 legge Regione Lazio n. 26/2008 (recante "Norme per la tutela dei minori e la diffusione della cultura della mediazione familiare") ed all'art. 1 legge Regione Lazio n. 27/2008 (recante: Modifiche alla deliberazione legislativa approvata dal Consiglio regionale nella seduta del 10 dicembre 2008, concernente "Norme per la tutela dei minori e la diffusione della cultura della mediazione familiare") nella parte in cui le citate disposizioni recano la definizione generale del ruolo e della figura professionale del mediatore familiare (cfr. sentenza n. 131/2010).

È chiaro che nel caso di specie la delibera impugnata, nella parte in cui prevede che l'abilitazione degli ingegneri pugliesi al rilascio del certificato di sostenibilità ambientale e dell'attestato di certificazione energetica degli edifici sia subordinata alla frequenza di uno specifico corso di formazione professionale riconosciuto dalla Regione Puglia (ovvero, in alternativa, al possesso di idoneo titolo di studio postlaurea ovvero all'accreditamento per il rilascio di certificati di sostenibilità ambientale in altre Regioni italiane) ed al superamento di un apposito esame finale predisposto dalla stessa Regione (cfr. punto 6.1 delle Procedure allegate alla delibera di G.R. n. 2272/2009), che i soggetti certificatori abilitati sono iscritti in apposito Elenco istituito presso gli albi professionali degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, dei periti agrari e agrotecnici e dei periti industriali (cfr. punto 6.1 delle Procedure allegate alla delibera di G.R. n. 2272/2009), che l'accreditamento dei soggetti certificatori ha durata di cinque anni e che per il mantenimento dell'accreditamento i soggetti certificatori dovranno sostenere, alla fine del quinquennio di prima applicazione del sistema di accreditamento, un esame predisposto dalla Regione Puglia volto all'accertamento del livello

di aggiornamento dei soggetti stessi (cfr. punto 6.2 delle Procedure allegate alla delibera di G.R. n. 2272/2009), che l'accreditamento può essere ritirato dalla Regione in ogni momento nel caso di gravi inadempienze e carenze di eticità professionale (cfr. punto 6.2 delle Procedure allegate alla delibera di G.R. n. 2272/2009), che i soggetti certificatori accreditati in fase transitoria dovranno comunque sostenere l'esame abilitante ai fini dell'iscrizione nell'albo di cui al punto 6.1 (cfr. punto 7 delle Procedure allegate alla delibera di G.R. n. 2272/2009), crea un nuovo profilo professionale e ne individua i requisiti ed i titoli abilitanti, istituendo un elenco regionale ad hoc, la qual cosa, in base alla impostazione seguita dalla Consulta, è assolutamente preclusa alle Regioni.

Peraltro detto regime di riparto di competenze legislative trova conferma nella previsione normativa di cui all'art. 4, comma 2 D.L.vo n. 30/2006 (decreto legislativo recante "Ricognizione dei principi fondamentali in materia di professioni, ai sensi dell'articolo 1 della legge 5 giugno 2003, n. 131").

In virtù di detta disposizione "La legge statale definisce i requisiti tecnico-professionali e i titoli professionali necessari per l'esercizio delle attività professionali che richiedono una specifica preparazione a garanzia di interessi pubblici generali la cui tutela compete allo Stato".

Nel caso di specie la Regione Puglia non è intervenuta in detta materia (i.e. professioni) con legge regionale (il che, in base alle considerazioni espresse in precedenza, sarebbe stato di dubbia costituzionalità), bensì con una delibera di Giunta Regionale. Tuttavia le conclusioni cui si è giunti consentono di affermare che una qualsiasi regolamentazione (sia a livello normativo [legislativa o regolamentare] che a livello provvedimentale) da parte della Regione di profili afferenti alla creazione di un nuovo profilo professionale e alla individuazione dei relativi titoli abilitanti si pone in insanabile contrasto la previsione costituzionale di cui all'art. 117, comma 3 Cost. come interpretata dalla Corte costituzionale e cristallizzata dal menzionato art. 4, comma 2 D.L.vo n. 30/2006.

Va altresì rammentato a tal proposito che, secondo T.A.R. Liguria Genova, Sez. II, 13 novembre 2008, n. 1961, "La delibera di giunta regionale, in specie laddove attuativa di legge regionale dichiarata incostituzionale sul punto, che stabilisca i requisiti per l'accesso alla professione di massaggiatore sportivo in contrasto con la normativa statale, è in violazione dell'art. 117, comma 3 Cost. e dei principi generali vigenti in materia di legislazione concorrente relativa alle professioni sanitarie". Nel caso di specie la delibera gravata si palesa ancor più viziata poiché adottata in assenza di una qualsiasi base legislativa regionale, che comunque laddove fosse stata emanata sarebbe risultata, in virtù di quanto detto in precedenza, in contrasto con i principi fondamentali desumibili dalla legislazione statale e con le norme costituzionali (in particolare l'art. 117, comma 3 Cost.).

Né può condividersi l'argomentazione di parte resistente contenuta nella memoria del 15 marzo 2010 secondo cui la certificazione di sostenibilità ambientale disciplinata

dalla delibera di Giunta Regionale impugnata sarebbe documentazione totalmente differente rispetto alla certificazione energetica e quindi legittimamente assoggettabile alla disciplina regionale.

Invero emerge chiaramente dalla delibera impugnata al punto 2.1 delle "Procedure" allegate che:

«La procedura per il rilascio del Certificato di Sostenibilità Ambientale, a norma dell'art. 9, comma 2 della L.R. n. 13/2008 ricomprende la procedura per il rilascio dell'Attestato di Certificazione Energetica di cui all'articolo 6 del D.L.vo 192/2005 e sue modifiche ed integrazioni, con riferimento al Decreto Ministero dello Sviluppo economico del 26 giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".

Coerentemente con tale previsione, l'iter procedurale descritto nel successivo punto 3, si conclude con il rilascio di due Certificati:

- a) il Certificato di Sostenibilità Ambientale;
- b) l'Attestato di Certificazione Energetica.».

È pertanto evidente che il certificato di sostenibilità ambientale comprende in sé l'attestato di certificazione energetica.

Ne consegue che l'aver introdotto con la delibera impugnata taluni requisiti professionali affinché l'ingegnere possa rilasciare il certificato di sostenibilità ambientale comporta inevitabilmente la creazione di una nuova figura professionale (anche in relazione al rilascio dell'attestato di certificazione energetica connesso, in forza della suddetta disciplina regionale, al rilascio del certificato di sostenibilità ambientale), la qual cosa alla stregua delle considerazioni espresse in precedenza compete esclusivamente alla regolamentazione statale.

Ogni altra censura formulata da parte ricorrente nel ricorso introduttivo resta assorbita.

Quanto al ricorso per motivi aggiunti, i ricorrenti impugnano il regolamento regionale n. 10/2010 avente ad oggetto il "Regolamento per la certificazione energetica degli edifici ai sensi del D.L.vo 19 agosto 2005 n. 192" nella parte in cui prescrive che "Sono soggetti accreditati al rilascio dell'attestato di certificazione energetica coloro che sono in possesso dei requisiti previsti al successivo articolo 8, e che sono iscritti nell'apposito elenco regionale." (art. 7); che "Sono accreditati per l'attività di certificazione energetica e riconosciuti come soggetti certificatori: ...; b) i tecnici che siano abilitati all'esercizio della professione e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali ovvero i tecnici che esplicano, nell'ambito delle amministrazioni pubbliche o delle società private di appartenenza, le funzioni di energy manager. I suddetti tecnici devono inoltre possedere un'adeguata competenza professionale comprovata da: - esperienza almeno triennale ed attestata da una dichiarazione del rispettivo Ordine o Collegio Professionale, ovvero degli enti ed organismi pubblici di appartenenza, in almeno due delle seguenti attività: - progettazione dell'isolamento termico degli edifici; - progettazione di impianti di climatizzazione invernale ed estiva; - gestione energetica di edifici ed impianti; - certificazione e diagnosi energetica. In alternativa, al fine di conseguire l'accredi-

tamento, i tecnici devono aver frequentato specifici corsi di formazione per certificatori energetici degli edifici con superamento di esame finale di cui ai successivi articoli 11 e 12." (art. 8); che "Il superamento della verifica finale è obbligatorio ai fini dell'accreditamento e dell'iscrizione all'Elenco regionale. La verifica finale, da effettuarsi entro 30 giorni dalla data di conclusione del corso, è compiuta da una commissione costituita da almeno tre componenti di cui uno nominato dal Servizio regionale competente alla tenuta dell'Elenco. ... La verifica finale deve comprendere una prova scritta a contenuto pratico ed un colloquio o un test di apprendimento. La verifica finale può essere ripetuta una sola volta senza necessità di rifrequentare il corso." (art. 12); che "È istituito, presso l'Area Politiche per lo sviluppo, il lavoro e l'innovazione - Servizio Energia, Reti e Infrastrutture Materiali per lo Sviluppo della Regione Puglia, l'Elenco dei tecnici accreditati al rilascio dell'attestato di certificazione energetica degli edifici per gli impianti ubicati nel territorio regionale." (art. 9).

Anche con riferimento al suddetto atto normativo regolamentare della Regione Puglia gli Ordini ricorrenti sostengono che lo stesso si pone in contrasto con i principi affermati dalla Corte costituzionale relativamente alla interpretazione dell'art. 117, comma 3 Cost. nel senso che la creazione di nuovi profili professionali e dei relativi titoli abilitanti con la istituzione di un elenco regionale ad hoc (cfr. in particolare art. 9 del suddetto regolamento) compete esclusivamente alla regolamentazione statale.

Preliminarmente va evidenziato che "L'obbligo di immediata impugnazione non può considerarsi insussistente in relazione alla natura regolamentare dell'atto impugnato nel caso in cui la disposizione contestata sia immediatamente precettiva e direttamente lesiva della posizione del soggetto." (cfr. Cons. Stato, Sez. I, 13 gennaio 2010, n. 3641).

Nel caso di specie i ricorrenti Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto e Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce, come visto in precedenza (cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 15 aprile 1986, n. 265 su fattispecie analoga), hanno indubbiamente interesse e legittimazione ad impugnare un atto normativo della Regione Puglia (nel caso di specie il regolamento regionale n. 10/2010 qualificabile dal punto di vista di parte ricorrente alla stregua di "regolamento volizione-azione") che incide in via diretta ed immediata sulla collettività unitariamente considerata e rappresentata dagli Ordini ricorrenti, impedendo a tutti gli ingegneri iscritti di poter rilasciare l'attestato di certificazione energetica se non all'esito della frequentazione di un corso e del superamento di un esame finale.

Ritiene il Collegio nel merito di giungere alle stesse conclusioni cui si è pervenuti con riguardo al ricorso introduttivo e di ritenere gli artt. 7, 8, 9 e 12 del suddetto regolamento regionale in contrasto con la normativa costituzionale de qua e la relativa interpretazione fornita sul punto dalla Consulta.

Né vale citare, al fine di supportare la validità delle statuizioni regolamentari contestate da parte ricorrente, la previsione di cui all'art. 17 D.L.vo n. 192/2005 contenente la cosiddetta clausola di cedevolezza secondo cui "In relazione a quanto disposto dall'articolo 117, quinto comma, della Costituzione, e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16, comma 3, della legge 4 febbraio 2005, n. 11, per le norme afferenti a materie di competenza esclusiva delle regioni e province autonome, le norme del presente decreto e dei decreti ministeriali applicativi nelle materie di legislazione concorrente si applicano per le regioni e province autonome che non abbiano ancora provveduto al recepimento della direttiva 2002/91/CE fino alla data di entrata in vigore della normativa di attuazione adottata da ciascuna regione e provincia autonoma. Nel dettare la normativa di attuazione le regioni e le province autonome sono tenute al rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dei principi fondamentali desumibili dal presente decreto e dalla stessa direttiva 2002/91/CE."

Né può sostenere gli argomenti esplicitati da parte resistente al fine di affermare la sussistenza di una pretesa competenza regionale nella materia delle professioni la previsione normativa di cui all'art. 18, comma 6, D.L.vo n. 115/2008 in forza della quale "Ai fini di dare piena attuazione a quanto previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, in materia di diagnosi energetiche e certificazione energetica degli edifici, nelle more dell'emanazione dei decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettere a), b) e c), del medesimo decreto legislativo e fino alla data di entrata in vigore degli stessi decreti, si applica l'allegato III al presente decreto legislativo. Ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, le disposizioni di cui all'allegato III si applicano per le regioni e province autonome che non abbiano ancora provveduto ad adottare propri provvedimenti in applicazione della direttiva 2002/91/CE e comunque sino alla data di entrata in vigore dei predetti provvedimenti nazionali o regionali. Le regioni e le province autonome che abbiano già provveduto al recepimento della direttiva 2002/91/CE adottano misure atte a favorire la coerenza e il graduale ravvicinamento dei propri provvedimenti con i contenuti dell'allegato III."

Innanzitutto le due norme citate (i.e. art. 17 D.L.vo n. 192/2005 e art. 18, comma 6 D.L.vo n. 115/2008) vanno interpretate alla luce dell'orientamento espresso dalla Consulta di cui si è detto in precedenza.

Pertanto l'art. 17 D.L.vo n. 192/2005 richiamato dall'art. 18, comma 6 D.L.vo n. 115/2008 ha riguardo unicamente alle materie di "competenza esclusiva delle Regioni", ipotesi non ricorrente nel caso di specie ove - come detto - viene in rilievo una materia (i.e. professioni) di competenza legislativa concorrente ai sensi dell'art. 117, comma 3 Cost..

In ogni caso va evidenziato che ai sensi dell'art. 18, comma 6 D.L.vo n. 115/2008 nelle more dell'emanazione dei d.p.r. di cui all'articolo 4, comma 1, lettere a), b) e c) D.L.vo n. 192/2005 e fino alla data di entrata in vigore degli stessi decreti, si applica l'allegato III al D.L.vo n. 115/2008.

L'allegato III al D.L.vo n. 115/2008 prevede al punto 2 (previsione che può certamente definirsi principio fondamentale di legislazione riservata esclusivamente allo Stato in una materia di competenza legislativa concorrente ai sensi dell'art. 117, comma 3 Cost.):

«2. Soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici.

1. Sono abilitati ai fini dell'attività di certificazione energetica, e quindi riconosciuti come soggetti certificatori i tecnici abilitati, così come definiti al punto 2.

2. Si definisce tecnico abilitato un tecnico operante sia in veste di dipendente di enti ed organismi pubblici o di società di servizi pubbliche o private (comprese le società di ingegneria) che di professionista libero od associato, iscritto ai relativi ordini e collegi professionali, ed abilitato all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti, asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente. Il tecnico abilitato opera quindi all'interno delle proprie competenze. Ove il tecnico non sia competente nei campi sopra citati (o nel caso che alcuni di essi esulino dal proprio ambito di competenza), egli deve operare in collaborazione con altro tecnico abilitato in modo che il gruppo costituito copra tutti gli ambiti professionali su cui è richiesta la competenza.

Ai soli fini della certificazione energetica, sono tecnici abilitati anche i soggetti in possesso di titoli di studio tecnico scientifici, individuati in ambito territoriale da regioni e province autonome, e abilitati dalle predette amministrazioni a seguito di specifici corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici con superamento di esame finale. I predetti corsi ed esami sono svolti direttamente da regioni e province autonome o autorizzati dalle stesse amministrazioni.»

Da tale disciplina si desume che il professionista libero od associato, iscritto al relativo ordine (nel caso di specie l'ingegnere), per il semplice fatto di essere iscritto può e deve essere considerato, in base alla legislazione statale vigente, tecnico abilitato ai fini dell'attività di certificazione energetica, e quindi riconosciuto come soggetto certificatore.

Viceversa in base al punto 2.2, comma 2 dell'allegato III anche altri soggetti (evidentemente diversi dai professionisti iscritti ai relativi ordini) in possesso di titoli di studio tecnico scientifici, individuati in ambito territoriale da regioni e province autonome, e abilitati dalle predette amministrazioni a seguito di specifici corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici con superamento di un apposito esame finale sono considerati tecnici abilitati al rilascio della certificazione energetica.

Pertanto, se la disciplina di cui al punto 2.2 dell'allegato III al D.L.vo n. 115/2008 deve essere considerata alla stregua di principio fondamentale di legislazione statale inderogabile da parte della Regione in una materia di competenza concorrente quale la regolamentazione delle professioni alla stregua dell'art. 117, comma 3 Cost., non può la Regione Puglia intervenire ed imporre a professionisti iscritti al relativo ordine l'obbligo di seguire specifici

corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici per poi superare un apposito esame finale al fine di poter rilasciare l'attestato di certificazione energetica (il che al più sarebbe possibile introdurre, in conformità alla normativa statale - inderogabile sul punto - di cui al menzionato allegato III al D.L.vo n. 115/2008, unicamente per soggetti, diversi dai professionisti iscritti ai relativi ordini, in possesso di titoli di studio tecnico scientifici, ipotesi tuttavia non ricorrente nel caso di specie).

In conclusione, seppure in base all'art. 18, comma 6 D.L.vo n. 115/2008 le disposizioni di cui all'allegato III del D.L.vo n. 115 si applicano per le regioni e province autonome che non abbiano ancora provveduto ad adottare propri provvedimenti in applicazione della direttiva 2002/91/CE e comunque sino alla data di entrata in vigore dei predetti provvedimenti nazionali o regionali, rimane fermo che la disciplina regionale eventualmente adottata non può porsi in contrasto con i principi fondamentali di legislazione statale facilmente desumibili dal suddetto allegato III, né, in forza della menzionata giurisprudenza costituzionale, può creare un nuovo profilo professionale individuandone i titoli abilitanti ed istituendo un registro regionale ad hoc, come viceversa avvenuto nella presente fattispecie, trattandosi di un settore (i.e. definizione dei requisiti tecnico-professionali e dei titoli professionali necessari per l'esercizio delle attività professionali) riservato alla competenza legislativa statale in base all'art. 4, comma 2 D.L.vo n. 30/2006 ed alla giurisprudenza costituzionale citata, sia pure nell'ambito di una materia (disciplina delle "professioni") di competenza concorrente Stato/Regioni ai sensi dell'art. 117, comma 3 Cost..

Pertanto la disciplina regionale contestata in questa sede sia con il ricorso introduttivo che con il ricorso per motivi aggiunti (i.e. rispettivamente la delibera di G.R. n. 2272/2009 nella parte in cui prevede che l'abilitazione degli ingegneri pugliesi al rilascio del certificato di sostenibilità ambientale e dell'attestato di certificazione energetica degli edifici sia subordinata alla frequenza di uno specifico corso di formazione professionale riconosciuto dalla Regione Puglia [ovvero, in alternativa, al possesso di idoneo titolo di studio postlaurea ovvero all'accREDITAMENTO per il rilascio di certificati di sostenibilità ambientale in altre Regioni italiane] ed al superamento di un apposito esame predisposto dalla stessa Regione [cfr. punto 6.1 delle Procedure allegate alla delibera di G.R. n. 2272/2009], che i soggetti certificatori abilitati sono iscritti in apposito Elenco istituito presso gli albi professionali degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, dei periti agrari e agrotecnici e dei periti industriali [cfr. punto 6.1 delle Procedure allegate alla delibera di G.R. n. 2272/2009], che l'accREDITAMENTO dei soggetti certificatori ha durata di cinque anni e che per il mantenimento dell'accREDITAMENTO i soggetti certificatori dovranno sostenere, alla fine del quinquennio di prima applicazione del sistema di accREDITAMENTO, un esame predisposto dalla Regione Puglia volto all'accERTAMENTO del livello di aggiornamento dei soggetti stessi [cfr. punto 6.2 delle Procedure allegate alla delibera di G.R. n. 2272/2009], che l'accREDITAMENTO

può essere ritirato dalla Regione in ogni momento nel caso di gravi inadempienze e carenze di eticità professionale [cfr. punto 6.2 delle Procedure allegate alla delibera di G.R. n. 2272/2009], che i soggetti certificatori accreditati in fase transitoria dovranno comunque sostenere l'esame abilitante ai fini dell'iscrizione nell'albo di cui al punto 6.1 [cfr. punto 7 delle Procedure allegate alla delibera di G.R. n. 2272/2009]; ed il regolamento regionale n. 10/2010 nella parte in cui prescrive che "Sono soggetti accreditati al rilascio dell'attestato di certificazione energetica coloro che sono in possesso dei requisiti previsti al successivo articolo 8, e che sono iscritti nell'apposito elenco regionale." [art. 7], che "Sono accreditati per l'attività di certificazione energetica e riconosciuti come soggetti certificatori: ...; b) i tecnici che siano abilitati all'esercizio della professione e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali ovvero i tecnici che esplicano, nell'ambito delle amministrazioni pubbliche o delle società private di appartenenza, le funzioni di energy manager. I suddetti tecnici devono inoltre possedere un'adeguata competenza professionale comprovata da: - esperienza almeno triennale ed attestata da una dichiarazione del rispettivo Ordine o Collegio Professionale, ovvero degli enti ed organismi pubblici di appartenenza, in almeno due delle seguenti attività: - progettazione dell'isolamento termico degli edifici; - progettazione di impianti di climatizzazione invernale ed estiva; - gestione energetica di edifici ed impianti; - certificazione e diagnosi energetica. In alternativa, al fine di conseguire l'accreditamento, i tecnici devono aver frequentato specifici corsi di formazione per certificatori energetici degli edifici con superamento di esame finale di cui ai successivi articoli 11 e 12." [art. 8], che "Il superamento della verifica finale è obbligatorio ai fini dell'accreditamento e dell'iscrizione all'Elenco regionale. La verifica finale, da effettuarsi entro 30 giorni dalla data di conclusione del corso, è compiuta da una commissione costituita da almeno tre componenti di cui uno nominato dal Servizio regionale competente alla tenuta dell'Elenco. ... La verifica finale deve comprendere una prova scritta a contenuto pratico ed un colloquio o un test di apprendimento. La verifica finale può essere ripetuta una sola volta senza necessità di rifrequentare il corso." [art. 12], che "È istituito, presso l'Area Politiche per lo sviluppo, il lavoro e l'innovazione - Servizio Energia, Reti e Infrastrutture Materiali per lo Sviluppo della Regione Puglia, l'Elenco dei tecnici accreditati al rilascio dell'attestato di certificazione energetica degli edifici per gli impianti ubicati nel territorio regionale." [art. 9]) si pone in evidente contrasto con gli inderogabili principi di legislazione statale indicati.

Ne deriva che anche il ricorso per motivi aggiunti deve essere accolto.

Ogni altra censura formulata da parte ricorrente nel ricorso per motivi aggiunti resta assorbita.

Dalle considerazioni espresse in precedenza discende l'accoglimento del ricorso introduttivo e del ricorso per motivi aggiunti e per l'effetto l'annullamento degli atti impugnati nei sensi di cui in motivazione.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo. (*Omissis*)

COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI PIACENZA

SEZ. I, 12 OTTOBRE 2010, N. 128

PRES. BENEVENTI – EST. CIPELLI – RIC. GUIDOTTI C. CONSORZIO BACINI TIDONE E TREBBIA (AVV.TI NASCETTI E GIOCOSI)

Consorzi | Contributi consortili | Contributi in favore dei consorzi di bonifica | Presupposti impositivi | Beneficio diretto conseguito dal singolo immobile | Acque reflue | Scarico nelle fognature comunali e nel collettore generale | Successiva confluenza in canale della bonifica | Utilità diffusa a favore della collettività urbana | Sussistenza | Beneficio specifico | Esclusione.

✎ Quando le acque reflue vengono scaricate direttamente nelle fognature del Comune, che poi vengono convogliate nel collettore generale, sempre del Comune, ed infine nel canale di un Consorzio di bonifica, non si può parlare di beneficio diretto conseguito da un singolo immobile, ma di servizio reso al sistema fognario comunale, realizzando così un'utilità diffusa a favore della collettività urbana, senza alcun beneficio specifico per i singoli immobili. (*c.c., art. 1117; r.d. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 11*) (1)

(1) Giurisprudenza costante.

IN FATTO

Con ricorso depositato il 1 luglio 2009 Guidotti Michele impugnava la Cartella di Pagamento n. 085 2009 0008098016 con la quale il Consorzio Bacini Tidone-Trebbia chiedeva il pagamento di € 681,06 a titolo di Contributo Consortile, anno 2008, in quanto proprietario di alcuni immobili ubicati in comune di Piacenza. Sosteneva l'insussistenza dell'obbligo contributivo in quanto detti immobili non traevano un beneficio diretto e specifico dalle opere eseguite dal Consorzio e di conseguenza non ne comportavano un aumento di valore, presupposto indispensabile, secondo la normativa in vigore, per l'assoggettamento al contributo richiesto.

Si costituiva ritualmente in giudizio l'ente impositore chiedendo il rigetto del ricorso, allegando, a sostegno della propria tesi difensiva, dettagliata perizia tecnica comprovante il beneficio conseguito dai detti immobili per effetto delle opere di bonifica eseguite dal Consorzio.

IN DIRITTO

Il ricorso è fondato.

Con la sentenza n. 259/2010 il Tribunale di Piacenza, nella causa promossa e vinta dalla Provincia di Piacenza contro il Consorzio di Bonifica, afferma che nessuna delle tipologie di beneficio individuate dal Consorzio per legittimare la pretesa contributiva, integra gli estremi del beneficio specifico e diretto che la giurisprudenza richiede per l'insorgenza dell'onere contributivo. In particolare si evidenzia che quando le acque reflue vengono scaricate, come nella fattispecie in esame, direttamente nelle fognature del Comune, che poi vengono convogliate nel

collettore generale, sempre del Comune ed, in fine, nel canale consortile, non si può parlare di beneficio diretto conseguito da un singolo immobile, ma di un servizio reso al sistema fognario comunale realizzando così un'utilità diffusa a favore della collettività urbana, senza alcun beneficio specifico per i singoli immobili.

Le stesse argomentazioni valgono anche per gli altri tipi di beneficio (l'appartenenza al perimetro di contribuzione ed il potenziale beneficio derivante dall'attività di studio svolta dall'ente impositore). Vale la pena aggiungere che il ricorrente riceve e paga già il servizio di fognatura, di raccolta delle acque piovane per cui il contributo qui contestato potrebbe essere, più appropriatamente, posto a carico del soggetto gestore di tale servizio.


Alla luce di queste considerazioni, pienamente condivise, il Collegio ritiene di rivedere il precedente orientamento espresso su analoghi casi e dichiara il ricorso fondato. La copiosa e controversa giurisprudenza maturata in ordine al merito della questione qui trattata giustifica la compensazione delle spese di giudizio. (*Omissis*)

COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI ASCOLI PICENO

SEZ. V, 21 SETTEMBRE 2010, N. 219

PRES. FANULI – EST. FANULI – RIC. SCOCCINI (AVV. NARDINI) C. AIPA S.P.A.

Tributi degli enti pubblici locali | Affissioni pubbliche e pubblicità | Imposta sulla pubblicità | Striscione recante la scritta "affittasi" ed il numero telefonico del proprietario dell'immobile | Imponibilità | Esclusione | Fondamento.

 In tema di imposta comunale sulla pubblicità, l'art. 5 D.L.vo 15 novembre 1993, n. 507 esige, quale presupposto di imponibilità, che i messaggi siano diffusi nell'esercizio di un'attività economica allo scopo di promuovere la domanda di beni o servizi, ovvero finalizzati a migliorare l'immagine del soggetto pubblicizzato; tale presupposto, quindi, deve ritenersi insussistente nel caso di esposizione di uno striscione da parte del proprietario di un immobile, senza alcun collegamento con l'esercizio di un'attività imprenditoriale, ma all'esclusivo fine di favorire la conclusione di un contratto di locazione. (*d.l.vo 15 novembre 1993, n. 507, art. 5; d.l.vo 15 novembre 1993, n. 507, art. 17*) (1)

(1) Pronuncia condivisibile e ben argomentata.

IN FATTO

Con ricorso ritualmente proposto Scoccini Enrico impugnava l'avviso di accertamento relativo all'imposta comunale di pubblicità per l'anno 2009, emesso dalla AIPA S.p.A. - Concessionaria del servizio esazione dell'imposta comunale sulla pubblicità del Comune di Fermo, chiedendone l'annullamento.

Il ricorrente articolava a sostegno del ricorso i seguenti motivi:

- carenza di motivazione;
- carenza del presupposto impositivo;
- errata applicazione della maggiorazione ex art. 12 comma 4 del D.L.vo n. 507/1993.

L'Aipa, costituendosi in giudizio, sosteneva la fondatezza dell'accertamento, senza peraltro contestare il motivo relativo alla maggiorazione ex art. 12 comma 4 cit..

IN DIRITTO

Il ricorso è fondato per il motivo, assorbente, dell'insussistenza del presupposto impositivo.

Parte resistente ha ritenuto assoggettabile all'imposta uno striscione di (asseriti) mq. 9 recante la scritta: "Affittasi 06 ...", apposta sull'immobile di proprietà del ricorrente.

È ciò sulla base di un ordito logico evidentemente viziato: "tale mezzo deve scontare l'imposta in quanto, pur essendo un mero avviso al pubblico privo di contenuto pubblicitario, ha dimensioni superiori al quarto di metro quadrato previsto per l'esenzione dall'art. 17 comma 1 lett. b del D.L.vo n. 507/93".

In sostanza, secondo parte resistente, tutti gli "avvisi al pubblico" vanno assoggettati all'imposta di pubblicità, con le sole eccezioni "tassativamente previste" dall'art. 17 cit., con riferimento alle dimensioni o al contenuto ("messaggi a carattere umanitario; messaggi privi di rilevanza economica o aventi finalità istituzionali ecc.").

È evidente, alla luce delle argomentazioni esposte dall'Aispa l'errore logico-giuridico di fondo che ne è a fondamento.

Si individua come norma di riferimento l'art. 17 per sostenere che tutto quanto non è ivi previsto è soggetto alla tassa di pubblicità. Con una inaccettabile inversione logica con cui, muovendo dalla disposizione che stabilisce le eccezioni al principio generale si pretende di ricavare, al contrario, il principio stesso.

L'art. 17, come detto, disciplina le esclusioni dall'imposta sulla pubblicità. Esso, pertanto, non può che operare in stretta dipendenza dalla disposizione che individua il presupposto impositivo dell'anzidetto tributo: è evidente infatti che l'eccezione ha la specifica funzione di sottrarre alla regola ipotesi che, secondo la previsione generale, vi andrebbero soggette.

Nel caso in esame la regola è dettata dall'art. 5 D.L.vo n. 507/1993. Per cui se - come sostenuto dal ricorrente - l'ipotesi in questione non fosse sussumibile nell'anzidetta previsione di carattere generale l'imposta non spetterebbe.

Sarebbe, per converso, veramente singolare sostenere - con la ricorrente - in assenza dei presupposti d'imposta, che questa sia dovuta in quanto l'ipotesi concreta non è contemplata tra i casi di esenzione.

Occorre pertanto concentrare l'attenzione sul disposto dell'art. 5 che, sotto la rubrica "presupposto dell'imposta" recita testualmente:

"1. La diffusione di messaggi pubblicitari effettuata attraverso forme di comunicazione visive o acustiche, diverse da quelle assoggettate al diritto sulle pubbliche affissioni, in luoghi pubblici o aperti al pubblico o che sia

da tali luoghi percepibile è soggetta all'imposta sulla pubblicità prevista nel presente decreto.

2. Ai fini dell'imposizione si considerano rilevanti i messaggi diffusi nell'esercizio di una attività economica allo scopo di promuovere la domanda di beni o servizi, ovvero finalizzati a migliorare l'immagine del soggetto pubblicizzato.”

Ora, basterebbe l'incipit della disposizione per evidenziare l'erroneità degli assunti di parte resistente che, pur ammettendo che l'“avviso al pubblico” di cui trattasi è “privo di contenuto pubblicitario”, lo ritiene soggetto all'imposta di pubblicità: il presupposto dell'imposta è rappresentato, incontestabilmente dalla diffusione di messaggi pubblicitari.

Nel caso in esame il fatto che la stessa Aispa riconosca la mancanza di “contenuto pubblicitario” dell'avviso in questione potrebbe essere di per sé decisivo ai fini della soluzione della controversia.

In ogni caso, è evidente che fa difetto anche il presupposto di rilevanza di cui al secondo comma dell'anzidetto

art. 5, che esige che i messaggi siano diffusi nell'esercizio di una attività economica allo scopo di promuovere la domanda di beni o servizi, ovvero finalizzati a migliorare l'immagine del soggetto pubblicizzato.

Nel caso in esame esclusa - all'evidenza - la finalità di migliorare l'immagine del soggetto pubblicizzato (nessun soggetto è infatti pubblicizzato), non è neanche ravvisabile il necessario collegamento con l'esercizio di un'attività economica. Il ricorrente - che svolge attività libero professionale di avvocato - ha verosimilmente esposto il cartello in questione al fine di affittare un immobile di sua proprietà. Il cartello aveva quindi l'esclusivo fine di favorire la conclusione di un unico negozio giuridico, e non aveva per oggetto messaggi di pubblicità economica diffusi nell'esercizio di attività imprenditoriale, o ad essa assimilabile come esige, invece, l'art. 5 cit..

Alla luce di quanto sopra il ricorso va accolto, con conseguente annullamento dell'atto impugnato.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo. (*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

Alberghi

■ Locazione di immobili adibiti ad uso di albergo, pensione e locanda – Affitto di azienda alberghiera – Necessità del requisito dell'effettivo inizio dell'attività da parte del conduttore.

La mancanza di rilascio della licenza per l'esercizio di un'attività alberghiera non incide sulla validità ed efficacia dell'affitto della relativa azienda da parte del titolare di essa, con conseguente inapplicabilità dell'art. 1, comma 9 septies, della legge 5 aprile 1985, n. 118, che afferma la locazione di immobile ed esclude l'affitto di azienda in tutti i casi in cui l'attività alberghiera sia stata iniziata dal conduttore. ♦ Cass. civ., sez. III, 8 luglio 2010, n. 16138, Marciante c. Fallimento Italiana Residence s.r.l. in liquidazione (c.c., art. 1615; c.c., art. 2562; l. 5 aprile 1985, n. 118, art. 1). [RV613735]

Azioni giudiziarie

■ Legittimazione dell'amministratore – Atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni – Sussistenza

Ai sensi degli artt. 1130, primo comma, n. 4), e 1131 c.c., l'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad instaurare un giudizio per la rimozione di finestre aperte abusivamente, in contrasto con il regolamento, sulla facciata dello stabile condominiale, da taluni condomini, in quanto tale atto, essendo diretto a conservare il decoro architettonico dell'edificio contro ogni alterazione dell'estetica dello stesso, è finalizzato alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. ♦ Cass. civ., sez. II, 17 giugno 2010, n. 14626, Palmisani ed altri c. Cond. Via Dei Campi Grandi Torino (c.c., art. 1130; c.c., art. 1131; c.p.c., art. 75). [RV613702]

Cassazione civile

■ Provvedimenti dei giudici ordinari (impugnabilità) – Ordinanze – Provvedimento del giudice dell'esecuzione di liberazione dell'immobile pignorato.

Il provvedimento con il quale il giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 560, comma terzo, c.p.c. (come sostituito dall'art. 2, comma terzo, lettera e), n. 21, del d.l. 14 marzo 2005, n. 35, convertito, con modificazioni nella legge 14 maggio 2005, n. 80, come sostituito dall'art. 1, comma 3, lett. i) della legge 28 dicembre 2005, n. 263), ordina la liberazione dell'immobile pignorato non è suscettibile di ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111, comma settimo, Cost., trattandosi di provvedimento per il quale non ricorrono i requisiti della decisorietà e della definitività, pur rimanendo possibile, per il terzo avente titolo alla prosecuzione della legittima detenzione dell'immobile (come il conduttore "iure locationis"), formulare opposizione all'esecuzione avverso il provvedimento stesso, che costituisce titolo esecutivo per il rilascio da eseguirsi a cura del custode. ♦ Cass. civ., sez. III, 30 giugno 2010, n. 15623, Mecarelli c. Venzano (c.p.c., art. 559; c.p.c., art. 560; c.p.c., art. 560; c.p.c., art. 615). [RV613724]

Contratti in genere

■ Scioglimento del contratto – Risoluzione per inadempimento – Fattispecie in tema di risoluzione di un contratto di locazione per grave inadempimento del conduttore.

In tema di contratti, il principio, sancito dall'art. 1455 c.c., secondo cui il contratto non può essere risolto se l'inadempimento ha scarsa importanza in relazione all'interesse dell'altra parte, va adeguato anche ad un criterio di proporzione fondato sulla buona fede contrattuale. Pertanto, la gravità dell'inadempimento di una delle parti contraenti non va commisurata all'entità del danno, che potrebbe anche mancare, ma alla rilevanza della violazione del contratto con riferimento alla volontà manifestata dai contraenti, alla natura e alla finalità del rapporto, nonché al concreto interesse dell'altra parte all'esatta e tempestiva prestazione. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che aveva dichiarato la risoluzione di un contratto di locazione per grave inadempimento del conduttore, che non aveva corrisposto nel termine pattuito i canoni, valutando non solo l'aspetto economico del dedotto inadempimento ma anche il comportamento complessivo del predetto in relazione all'interesse concreto del locatore al puntuale pagamento dei canoni, e ritenendo che tale comportamento avesse inciso in modo decisivo sull'economia complessiva del rapporto, tanto da determinare uno squilibrio nel sinallagma funzionale). ♦ Cass. civ., sez. III, 28 giugno 2010, n. 15363, Intraprese Sofia Srl c. Giovanni Alongi Sas (c.c., art. 1453; c.c., art. 1455). [RV613983]

■ Scioglimento del contratto – Risoluzione per inadempimento – Violazione del divieto di sublocazione.

La violazione del divieto di sublocazione dell'immobile, pur costituendo inadempimento, non è di per sé sufficiente a giustificare la risoluzione del contratto di locazione, ove non rivesta il carattere di gravità richiesto dall'art. 1455 c.c., da valutarsi con riferimento all'interesse dell'altra parte ed alle circostanze del caso concreto. ♦ Cass. civ., sez. III, 8 luglio 2010, n. 16111, Oceano Di Elmi Valeria Camporini Marco c. Quadri Di Cardano ed altro (c.c., art. 1453; c.c., art. 1455; c.c., art. 1594). [RV613999]

Contratto di locazione

■ Durata – Uso non abitativo – Clausola di durata inferiore a quella minima di sei anni.

Qualora una locazione di immobile destinato all'esercizio di una delle attività previste dall'art. 27 della legge n. 392 del 1978 sia stipulata per una durata inferiore a quella legale, il contratto, ove sorga controversia, potrà essere ritenuto conforme al modello legale "locazione non abitativa transitoria" e, quindi, sottratto alla sanzione di nullità di cui all'art. 79 della legge stessa ed alla eterointegrazione ex art. 1339 c.c., a condizione che la transitorietà sia espressamente enunciata, con specifico riferimento alle ragioni che la determinano, in modo da consentirne la verifica in sede giudiziale e sempreché risulti, in esito ad essa, che le ragioni dedotte (delle quali si postula l'effettività, ricorrendo, diversamente, una fattispecie simulatoria) siano di natura tale da giustificare la sottrazione del rapporto al regime ordinario e, cioè, siano ragioni obiettive che escludano esigenze di stabilità. ♦ Cass. civ., sez. III, 8 luglio 2010, n. 16117, Sgaraglino c. Grisafi

(c.c., art. 1339; l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 27; l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 79). [RV613838]

Enti pubblici

■ Istituti di assistenza e beneficenza – Dismissione del patrimonio immobiliare – Diritto di prelazione ed offerta in opzione in favore dei conduttori.

In tema di dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici, l'art. 3, comma trentottesimo, della legge 23 agosto 2004, n. 243, il quale esclude l'applicabilità della disciplina di cui al d.l.vo 16 febbraio 1996, n. 104 agli immobili degli enti previdenziali privatizzati ai sensi del d.l.vo 30 giugno 1994, n. 509, detta una disposizione che, pur essendo formulata come norma di interpretazione autentica, ha carattere innovativo, sovrapponendosi alla precedente disciplina, con il limite delle situazioni esaurite. Ne consegue che, in mancanza di una diversa e specifica disciplina legislativa, l'intervenuta trasformazione dell'ente (nella specie, l'ENPAF - Ente Nazionale Previdenza ed Assistenza Farmacisti) in fondazione di diritto privato, determinando un effetto giuridico di natura successoria per tutti i rapporti pendenti, non esclude l'operatività del diritto di prelazione o dell'offerta in opzione previsti in favore del conduttore dall'art. 3, comma ventesimo, del d.l.vo 25 settembre 2001, n. 351, il quale si pone come clausola generale di tutela, a salvaguardia di legittime aspettative qualificabili come posizioni di diritto soggettivo riferite ad un bene della vita di rilevanza costituzionale, qual è il diritto all'abitazione. ♦ Cass. civ., sez. III, 17 maggio 2010, n. 11939, De Cavi c. Fondazione Enpaf (l. 23 agosto 2004, n. 243, art. 3; d.l.vo 30 giugno 1994, n. 509; d.l.vo 16 febbraio 1996, n. 104; d.l.vo 25 settembre 2001, n. 351, art. 3). [RV613641]

Esecuzione forzata

■ Opposizioni – Agli atti esecutivi – Acquisto dell'immobile pignorato dopo la trascrizione del pignoramento.

Nel caso di acquisto di un immobile successivamente alla trascrizione sullo stesso del pignoramento - quindi con atto inopponibile ai creditori pignoranti ed intervenuti - l'acquirente non può intervenire neppure in via adesiva nell'espropriazione forzata, nè è legittimato a proporre opposizione agli atti esecutivi, ma è legittimato soltanto a proporre opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c., allo scopo di far valere l'eventuale inesistenza o la nullità della trascrizione, per sottrarre il bene all'espropriazione, e, inoltre, può partecipare alla distribuzione del prezzo ricavato dalla vendita forzata, eventualmente residuo dopo che siano stati soddisfatti il creditore procedente ed i creditori intervenuti nell'espropriazione. ♦ Cass. civ., sez. III, 28 giugno 2010, n. 15400, Cobec Srl c. Arru ed altri (c.p.c., art. 617; c.p.c., art. 619; c.c., art. 2913). [RV613768]

■ Sospensione dell'esecuzione – Provvedimenti di rilascio di immobili e dei termini relativi ai processi esecutivi mobiliari ed immobiliari – Sospensione dei termini in favore delle vittime dell'usura.

La sospensione dei termini per l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio di immobili e dei termini relativi ai processi esecutivi mobiliari ed immobiliari prevista in favore delle vittime dell'usura ai sensi dell'art. 20 della legge n. 44 del 1999 non è prorogabile trattandosi di una disposizione a carattere eccezionale di deroga alla normativa sulla decorrenza dei termini legali relativi alle procedure espropriative e all'attuazione dell'art. 2740 c.c. ♦ Cass. civ., sez. I, 11 agosto 2010, n. 18612, Cityferr Srl In Liquid. Volontaria ed altro c. Ferriera Siderumbra Spa ed altri (c.c., art. 2740; c.p.c., art. 152; l. 23 febbraio 1999, n. 44, art. 20). [RV614081]

■ Vendita – Immobiliare – Dichiarazione di nullità del decreto di trasferimento.

In tema di espropriazione forzata, la dichiarazione di nullità del decreto di trasferimento dell'immobile pignorato, in accoglimento dell'opposizione agli atti esecutivi, facendo venir meno

il trasferimento coattivo, e quindi la causa del prezzo pagato dall'aggiudicatario, consente a quest'ultimo, in applicazione del principio codificato dall'art. 2921, primo comma, c.c. per l'ipotesi di evizione, l'esercizio dell'azione di ripetizione, la quale, nel caso in cui la nullità sia dichiarata a seguito della cassazione della sentenza di merito che abbia rigettato l'opposizione, può essere proposta anche nel giudizio di rinvio, ove il processo esecutivo sia ormai chiuso, nei confronti del creditore procedente per la somma riscossa e del debitore per il residuo eventualmente attribuitogli, non essendovi alcuna ragione per onerare l'aggiudicatario dell'instaurazione di un autonomo processo di cognizione, avuto riguardo al suo incolpevole affidamento sull'intangibilità della vendita giudiziale ed alla consapevolezza da parte del creditore e del debitore che il denaro pagato non è più giustificato dallo scambio con il bene. ♦ Cass. civ., sez. III, 9 giugno 2010, n. 13824, Bonomo ed altro c. De Nicola ed altri (c.c., art. 2920; c.c., art. 2921; c.c., art. 2929; c.p.c., art. 617). [RV613692]

■ Vendita – Immobiliare – Invalidità degli atti preparatori all'incanto.

La regola contenuta nell'art. 2929 c.c., secondo il quale la nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita e l'assegnazione non ha effetto riguardo all'acquirente o all'assegnatario, non trova applicazione quando la nullità riguardi proprio la vendita o l'assegnazione, sia che si tratti di vizi che direttamente la concernano, sia che si tratti di vizi che rappresentino il riflesso della tempestiva e fondata impugnazione di atti del procedimento esecutivo anteriori ma ad essi obbligatoriamente prodromici. (Nella specie, la nullità dell'aggiudicazione e del conseguente decreto di trasferimento sono state dichiarate, in sede di cassazione con rinvio della sentenza di rigetto dell'opposizione agli atti esecutivi, perché l'udienza di vendita, rifissata dopo un rinvio disposto d'ufficio, non era stata preceduta dalle formalità obbligatorie di pubblicità). ♦ Cass. civ., sez. III, 9 giugno 2010, n. 13824, Bonomo ed altro c. De Nicola ed altri (c.c., art. 2929; c.p.c., art. 159; c.p.c., art. 490; c.p.c., art. 617). [RV613691]

Espropriazione per pubblico interesse (o utilità)

■ Procedimento – Indennità di espropriazione – Cessione volontaria.

Il prezzo della cessione volontaria di immobile sottoposto a procedura espropriativa, non diversamente dall'indennità di espropriazione, è debito di valuta, perché oggetto di obbligazione indennitaria e non risarcitoria, alla quale si applica il principio nominalistico sancito dall'art. 1224 c.c. ♦ Cass. civ., sez. I, 25 giugno 2010, n. 15331, De Paola c. Com. Parete (c.c., art. 1224; l. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 12). [RV613907]

Fallimento ed altre procedure concorsuali

■ Effetti del fallimento – Sui rapporti preesistenti – Vendita immobiliare non eseguita.

In tema di contratto preliminare di compravendita immobiliare, se la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere detto contratto è stata trascritta prima della dichiarazione di fallimento del promittente venditore, la sentenza che l'accoglie, anche se trascritta successivamente, è opponibile alla massa dei creditori e impedisce l'apprensione del bene da parte del curatore del contraente fallito, che non può quindi avvalersi del potere di scioglimento accordatogli, in via generale, dall'art. 72 della legge fall. Infatti, gli effetti della anzidetta sentenza di accoglimento retroagiscono alla data della trascrizione della domanda (così da rendere la situazione controversa insensibile agli eventi successivi incidenti sulla titolarità e sulla disponibilità del bene oggetto della pretesa) ed altresì, alla luce dei principi del giusto processo e della sua durata ragionevole, le posizioni delle parti ed i diritti da esse inizialmente fatti valere non possono subire conseguenze pregiudizievoli a

causa del tempo di trattazione necessario per la definizione del giudizio. ♦ Cass. civ., sez. I, 23 giugno 2010, n. 15218, Musmeci c. Curatela Fall. Stevani (c.c., art. 1351; c.c., art. 2652; c.c., art. 2932; r.d. 16 marzo 1942, n. 267, art. 72). [RV613712]

Invasione di terreni o edifici

■ Elemento oggettivo – Iniziale legittima occupazione del bene – Successiva contraria volontà del titolare.

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, sicché l'invasione non ricorre laddove il soggetto, entrato legittimamente in possesso del bene, prosegue nell'occupazione contro la sopraggiunta volontà dell'avente diritto. ♦ Cass. pen., sez. II, 7 luglio 2010, n. 25937 (ud. 17 giugno 2010), Milani. (c.p., art. 633). [RV247751]

Legge sull'equo canone

■ Ambito di applicazione – Esigenze abitative di natura transitoria – Immobile abitato stabilmente per motivi di studio o di lavoro

La locazione stipulata per esigenze abitative transitorie determinate da motivi di studio o di lavoro è soggetta alle disposizioni della legge 27 luglio 1978, n. 392 ("ratione temporis" applicabile), fatta esclusione per la durata legale, nel caso in cui, ferma restando la transitorietà delle esigenze abitative, concorrano il requisito della stabile abitazione dell'immobile da parte del conduttore ed il requisito del motivo di studio o di lavoro per la cui realizzazione si deve intendere stipulata la locazione. ♦ Cass. civ., sez. III, 28 giugno 2010, n. 15384, Stallone c. Ferrari Agradi (l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 1; l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 26; l. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 14). [RV613808]

Misure cautelari reali

■ Impugnazioni – Sequestro preventivo – Fattispecie di appello cautelare presentato da conduttore di bene immobile.

Rientrano tra le persone aventi diritto alla restituzione del bene sequestrato di cui all'art. 322 bis c.p. non soltanto il proprietario e i titolari di un diritto reale di godimento o di garanzia sul bene stesso, ma anche il soggetto che ne abbia il possesso o la detenzione. (Fattispecie di appello cautelare presentato da conduttore di bene immobile). ♦ Cass. pen., sez. III, 9 luglio 2010, n. 26196 (c.c. 22 aprile 2010), Vicidomini. (c.p.p., art. 257; c.p.p., art. 322 bis; c.p.p., art. 324; c.p.p., art. 568). [RV247693]

Misure di prevenzione

■ Appartenenti ad associazioni mafiose – Istanza del terzo interveniente – Rivendicazione della proprietà del bene sequestrato e della consegna dei canoni di locazione già percepiti dall'autorità giudiziaria.

Spetta alla Corte di appello e non al tribunale di prevenzione, il cui provvedimento di dissequestro dei beni, per contestuale rigetto della proposta di confisca, sia stato dalla Corte di appello sospeso nella sua esecutività, la competenza a decidere sulla richiesta del terzo interveniente che, a seguito della declaratoria di nullità di un contratto di compravendita, rivendichi la proprietà del bene sequestrato e chieda l'immissione nel possesso del medesimo, nonché la consegna dei canoni di locazione già percepiti dall'autorità giudiziaria. ♦ Cass. pen., sez. I, 15 luglio 2010, n. 27558 (c.c. 27 maggio 2010), Confl. comp. in proc. Gatto. (l. 31 maggio 1965, n. 575, art. 2 ter). [RV247674]

Obbligazioni del locatore

■ Mantenimento della cosa in buono stato locativo – Obbligo di effettuare le riparazioni necessarie.

L'obbligo del locatore di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere l'immobile in buono stato locativo, di cui all'art. 1576 cod. civ., riguarda sia la parte dell'immobile di esclusiva pro-

prietà del locatore sia le parti comuni dell'edificio, trattandosi di un obbligo strettamente connesso con quello, a suo carico, di riparazione e manutenzione dell'immobile locato; ne consegue che, dedotta ed accertata, anche a mezzo di CTU, la violazione del predetto obbligo, il conduttore dispone di azione risarcitoria consequenziale all'inadempimento e può, pertanto, chiedere il ripristino dei locali per utilizzarli secondo l'uso convenuto e il maggior danno da inadempimento. ♦ Cass. civ., sez. III, 28 giugno 2010, n. 15372, GP Immobiliare Finanziaria di Marcello Florio s.a.s. c. Gombe s.p.a (c.c., art. 1575; c.c., art. 1576; c.c., art. 1585). [RV613981]

Successioni mortis causa

■ Successione necessaria – Reintegrazione della quota di riserva dei legittimari – Azione di riduzione.

Il legittimario pretermesso dall'eredità, che impugna, a tutela del proprio diritto alla reintegrazione della quota di legittima, la compravendita immobiliare compiuta dal "de cuius" in quanto dissimulante una donazione, agisce in qualità di terzo, sicché, nei suoi confronti, non può attribuirsi valore vincolante alla dichiarazione relativa al versamento del prezzo, pur contenuta nel rogito notarile, potendo, invece, trarsi elementi di valutazione circa il carattere fittizio del contratto dalla circostanza che il compratore, su cui grava l'onere di provare il pagamento del prezzo, non abbia fornito la relativa dimostrazione. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che, in applicazione dell'anzidetto principio, aveva escluso che potesse assumere valore dirimente, al fine di escludere la dissimulazione della donazione, l'attestazione, contenuta nell'atto pubblico di compravendita immobiliare, del pagamento del prezzo tramite assegno, consegnato "salvo buon fine"). ♦ Cass. civ., sez. II, 25 giugno 2010, n. 15346, Casillo c. Casillo ed altri (c.c., art. 536; c.c., art. 555; c.c., art. 1350; c.c., art. 1414). [RV613743]

Tributi (in generale)

■ Accertamento tributario – Accertamento catastale – Immobili non ancora iscritti in catasto.

In tema di imposta sulle successioni e/o sulle donazioni, qualora il contribuente, ai sensi dell'art. 34, comma 6, del d.l.vo n. 346 del 1990, abbia manifestato la volontà di avvalersi del sistema di valutazione automatica in relazione ad immobili non ancora iscritti in catasto, il termine di 10 mesi dalla richiesta, entro il quale l'Ufficio tecnico erariale (UTE, oggi Agenzia del territorio) deve provvedere alla trasmissione del certificato catastale attestante l'avvenuta iscrizione con attribuzione di rendita, non ha carattere perentorio ma ordinatorio, con la conseguenza che la sua inosservanza non comporta la decadenza dell'Ufficio dal potere di determinare la rendita, senza che ciò esponga a conseguenze deteriori il contribuente, nei cui confronti, comunque, il potere di rettifica non può essere esercitato se non nei termini di decadenza indicati dal comma 3 dell'art. 27 del medesimo d.l.vo, e cioè entro due anni dal pagamento dell'imposta. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15542, Razzano c. Agenzia Entrate ed altro (d.l.vo 31 ottobre 1990, n. 346, art. 27; d.l.vo 31 ottobre 1990, n. 346, art. 34; l. 13 maggio 1988, n. 154, art. 12). [RV613904]

■ Contenzioso tributario – Procedimento – Atto di classamento di immobili.

In tema di contenzioso tributario, l'impugnazione dell'atto di classamento di un fondo di cui siano proprietari più soggetti, al fine di ottenere l'accertamento della natura agricola dello stesso, dà luogo ad un litisconsorzio necessario tra tutti i comproprietari, non potendosi ammettere che tale accertamento - vincolante ai fini dell'esercizio del potere impositivo da parte del Comune in materia di imposta comunale sugli immobili (ICI) - possa condurre a valutazioni diverse in ordine alla natura dell'immobile medesimo. (In applicazione del principio, la S.C. ha annullato i giudizi di primo e secondo grado di impugnazione di atti di classamento di un immobile, promossi da uno dei com-

proprietari del bene, coniuge in comunione legale, non avendo il giudice di merito disposto l'integrazione del contraddittorio). ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15489, Com. Rivoli Veronese c. Ferrari (c.p.c., art. 102; d.l.vo 30 dicembre 1993, n. 557; l. 26 febbraio 1994, n. 133). [RV613909]

■ Contenzioso tributario – Riscossione frazionata dei tributi – Applicabilità all'ICI.

In tema di contenzioso tributario, la disposizione di cui al comma 1 dell'art. 68 del d.l.vo n. 546 del 1992, riguardante il pagamento dei tributi in pendenza del processo, facendo riferimento ai soli "casi in cui è prevista la riscossione frazionata del tributo", non si applica alla riscossione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), in quanto per tale tributo non trova applicazione l'istituto della riscossione frazionata, previsto dall'art. 15 del d.p.r. n. 602 del 1973 (poi abrogato dall'art. 37 del d.l.vo n. 46 del 1999). ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15473, Com. San Benedetto Del Tronto c. Giacomozzi Sas ed altro (d.p.r. 29 settembre 1973, n. 602, art. 15; d.l.vo 31 dicembre 1992, n. 546, art. 68; d.l.vo 26 febbraio 1999, n. 46, art. 37). [RV613911]

■ Esenzioni ed agevolazioni (benefici) – Edilizia – Acquisto della prima casa.

In tema d'imposta di registro, ai sensi del comma II bis della nota all'art. 1 della tariffa allegata al d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, la fruizione dell'agevolazione fiscale per l'acquisto della prima casa richiede che l'immobile sia ubicato nel comune ove l'acquirente ha la residenza. Alla luce della lettera e della formulazione della norma, nessuna rilevanza giuridica può rivestire, pertanto, l'eventuale conseguimento della residenza in data successiva al termine all'uopo fissato, ovvero, come nella specie, il mancato accoglimento da parte del Comune di una domanda di trasferimento della residenza anteriormente formulata dall'interessato, in assenza dell'accertamento di vizi inficianti il provvedimento che respinga tale richiesta o attinenti al procedimento che lo origina, essendo necessaria, ai fini predetti, l'esatta identificazione della decorrenza degli effetti dell'iscrizione anagrafica. ♦ Cass. civ., sez. V, 15 giugno 2010, n. 14399, Agenzia Entrate c. Vittori (d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, art. 1; d.l. 7 febbraio 1985, n. 12, art. 2; d.l. 19 maggio 1993, n. 155, art. 16; l. 19 luglio 1993, n. 243). [RV613686]

■ Esenzioni ed agevolazioni (benefici) – Richiesta da parte del contribuente – fattispecie in tema di rimborso dell'imposta di registro.

Le agevolazioni tributarie non necessitano di una espressa richiesta, se non nei casi in cui sia la legge a prevedere l'indispensabilità di un'istanza del contribuente o una sua necessaria collaborazione, che consista nel manifestare determinate intenzioni cui siano ricollegati i benefici (quale, ad esempio, quella di destinare l'immobile a propria abitazione) o nell'indicare qualità proprie o caratteristiche del bene, non conosciute in generale dall'Amministrazione. (In applicazione del principio, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che aveva ritenuto fondata, ricorrendone i presupposti, la richiesta di rimborso della differenza tra l'imposta di registro ordinaria applicata dall'Ufficio e quella ridotta prevista dall'art. 33, comma 3, della l. n. 388 del 2000 per immobili compravenduti in aree incluse in piani urbanistici particolareggiati, pur non essendo stato il beneficio richiesto nell'atto di trasferimento). ♦ Cass. civ., sez. V, 11 giugno 2010, n. 14117, Min. Economia Finanze ed altri c. Imm. Il Melograno Srl (l. 23 novembre 2000, n. 388, art. 33; d.l.vo 26 aprile 1986, n. 131). [RV613774]

■ Esenzioni ed agevolazioni (benefici) – Richiesta dell'agevolazione – Fattispecie in tema di decadenza del contribuente dai benefici previsti per l'acquisto della prima casa.

In tema di agevolazioni tributarie, non si rinviene nell'ordinamento un principio generale secondo cui un'agevolazione non richiesta al momento dell'imposizione è irrevocabilmente perduta, potendosi anzi, alla luce dell'art. 77 del d.p.r. 26 aprile

1986, n. 131, dedurre il principio contrario secondo il quale - sia pure nel rispetto dei limiti temporali previsti per richiedere il beneficio - è possibile rimediare all'erronea imposizione. (In applicazione del principio, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che, nel rigettare il ricorso avverso l'avviso di liquidazione della maggiore imposta dovuta per l'acquisto di un immobile a seguito della decadenza del contribuente dai benefici previsti per l'acquisto della prima casa, aveva ritenuto applicabile la diversa agevolazione per l'acquisto di immobili di interesse storico o artistico, invocata dal contribuente in via subordinata, essendo stata avanzata la relativa richiesta nel rispetto del termine di tre anni dalla data di registrazione dell'atto). ♦ Cass. civ., sez. V, 11 giugno 2010, n. 14122, Agenzia Entrate c. Bianchin ed altri (d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, art. 77; d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, art. 1; d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, art. 8). [RV613854]

■ Imposta comunale sugli immobili – Avviso di accertamento – Indicazione della delibera di designazione del funzionario preposto.

In tema di ICI, la delibera della giunta comunale, adottata ai sensi dell'art. 11, comma 4, del d.l.vo n. 504 del 1992, di preventiva designazione del funzionario esercente l'attività organizzativa e gestionale dell'imposta non deve essere menzionata negli avvisi di liquidazione o accertamento concernenti il suddetto tributo, presumendosi che l'esercizio della potestà impositiva avvenga nel rispetto dei presupposti di legge. Incombe poi al contribuente che intenda contestare l'insussistenza delle condizioni previste per il legittimo esercizio della potestà impositiva l'onere di dedurre e provare l'eventuale assenza o illegittimità della delibera medesima. ♦ Cass. civ., sez. V, 11 giugno 2010, n. 14094, Com. Bari c. Com. Acquaviva Delle Fonti (d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 11). [RV613769]

■ Imposta comunale sugli immobili – Avviso di accertamento – Obbligo di motivazione.

In tema di ICI, l'art. 11, comma 2 bis, del d.l.vo n. 504 del 1992, disponendo che gli avvisi di liquidazione e accertamento devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati, non comporta un obbligo di indicare anche l'esposizione delle ragioni giuridiche relative al mancato riconoscimento di ogni possibile esenzione prevista dalla legge ed astrattamente applicabile, a meno che non ricorrano specifiche situazioni (quale, ad esempio, l'essere l'immobile di proprietà di un comune e destinato a pubblici uffici) che, nel caso concreto, rendano indispensabile una motivazione espressa. ♦ Cass. civ., sez. V, 11 giugno 2010, n. 14094, Com. Bari c. Com. Acquaviva Delle Fonti (d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 11). [RV613770]

■ Imposta comunale sugli immobili – Avviso di accertamento – Omesso riferimento ai parametri prefissati in via generale dalle deliberazioni comunali.

In tema di ICI, l'avviso di accertamento annullato in sede giudiziale, in quanto motivato con automatico ed acritico riferimento ai valori prefissati in via generale dalle deliberazioni comunali e non in relazione ad elementi concreti, come previsto dall'art. 5, comma 5, del d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, può essere legittimamente sostituito, entro i termini di decadenza del potere impositivo, con altro avviso privo del vizio precedentemente rilevato e rispettoso del principio desumibile dalla sentenza passata in giudicato, il quale recepisca una perizia giurata che prende in considerazione la zona territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso, gli oneri per eventuali lavori di adattamento e prezzi medi praticati sul mercato delle vendite di aree aventi uguali caratteristiche, così come previsto dal citato art. 5, comma 5, non essendo conforme a legge che il contribuente ometta di adempiere al proprio dovere contributivo, in assenza della decadenza della potestà impositiva dell'ente, e costituendo il nuovo atto non una mera integrazione di quello annullato, ma esercizio dell'ordinario e doveroso potere di accertamento, non consumatosi con l'emanazione dell'atto

viziato, in ottemperanza alla pronuncia di annullamento. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15557, Com. Montelabbate c. Casiani (d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 5). [RV613883]

■ **Imposta comunale sugli immobili – Avviso di accertamento – Sottoscrizione.**

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), qualora l'avviso di accertamento sia prodotto mediante sistemi informativi automatizzati, la sottoscrizione di esso può essere legittimamente sostituita, ai sensi dell'art. 1, comma 87, della legge 28 dicembre 1995, n. 549, dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile, che dev'essere contenuto in un apposito provvedimento di livello dirigenziale. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15447, Ater Az. Territoriale Edil. Residenziale c. Com. Palestrina (l. 28 dicembre 1995, n. 549, art. 1). [RV613875]

Tributi degli enti pubblici locali

■ **Imposta comunale sugli immobili – Aree fabbricabili – Determinazione del valore imponibile.**

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), ai fini della determinazione del valore imponibile è indispensabile che la misura del valore venale in comune commercio sia ricavata in base ai parametri vincolanti previsti dall'art. 5, comma 5, del d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, che, per le aree fabbricabili, devono avere riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche; pertanto, poiché tali criteri normativamente determinati devono considerarsi tassativi, il giudice di merito, investito della questione del valore attribuito ad un'area fabbricabile, non può esimersi dal verificarne la corrispondenza, tenuto conto dell'anno di imposizione, ai predetti parametri, con una valutazione incensurabile in sede di legittimità, qualora congruamente motivata. ♦ Cass. civ., sez. V, 15 giugno 2010, n. 14385, Com. Parma c. Paradigna Di Casani Corrado Snc (d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 5). [RV613990]

■ **Imposta comunale sugli immobili – Avviso di accertamento – Rettifica in corso di causa.**

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI) allorché il comune, nel corso del giudizio di impugnazione dell'avviso di accertamento, abbia rettificato l'entità delle superfici ed il valore imponibile, notificando un nuovo avviso (in cui abbia richiamato i precedenti avvisi di accertamento), quest'ultimo costituisce un atto sostitutivo-complementare, il quale comporta un ridefinizione della pretesa tributaria, e, pur sostituendosi a quello originario, fa corpo con esso quanto alle ragioni fondative dell'accertamento, con la conseguente possibilità da parte del contribuente da contrastare il contenuto dell'accertamento finanziario anche nella versione rettificata dall'Amministrazione. ♦ Cass. civ., sez. V, 23 giugno 2010, n. 15185, Imm. San Zenone Srl c. Com. San Zenone Al Lambro (d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 11; d.l.vo 27 luglio 2000, n. 212, art. 10). [RV613955]

■ **Imposta comunale sugli immobili – Base imponibile – Rendita catastale.**

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), nell'ipotesi di atti attributivi o modificativi di rendita catastale adottati in data anteriore al 31 dicembre 1999 e recepiti in atti impositivi dell'Amministrazione finanziaria o degli enti locali notificati dopo il 10 dicembre 2000 (data di entrata in vigore della legge 21 novembre 2000, n. 342), i soggetti attivi di imposta sono obbligati ad indicare negli avvisi di accertamento o di liquidazione dell'ICI relativi alle annualità pregresse la rendita catastale assunta a criterio di determinazione del valore dell'immobile sottoposto a prelievo impositivo, atteso che solo con tale notificazione il contribuente acquisisce piena conoscenza della rendita attribuita. ♦

Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15561, Com. Bologna c. Ing Srl (l. 7 agosto 1990, n. 241, art. 3; l. 27 luglio 2000, n. 212, art. 7; l. 21 novembre 2000, n. 342, art. 74). [RV613816]

■ **Imposta comunale sugli immobili – Concessione d'uso di bene demaniale – Soggezione del concessionario all'imposta.**

In tema di ICI e con riferimento alla disciplina anteriore all'entrata in vigore dell'art. 18 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, che modificando l'art. 3 del d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, l'ha prevista espressamente, la soggezione all'imposta del concessionario di beni demaniali presuppone che la concessione gli attribuisca uno "ius aedificandi", costituente un "quid pluris" rispetto alla normale utilizzazione del bene demaniale, consentendogli la realizzazione di un'opera che passi in sua proprietà al momento della cessazione del rapporto, con insorgenza, a titolo originario, di una proprietà superficaria separata dal suolo, mentre va esclusa se dalla concessione nascono diritti di natura obbligatoria, come quando la stessa riguarda l'uso di un immobile già esistente di proprietà demaniale, in quanto, in tal caso, le modalità di utilizzazione, mantenimento e restituzione del bene coincidono con le statuizioni della concessione e si esauriscono in essa, per cui l'atto è inidoneo a comprimere la latitudine originaria del diritto dell'ente pubblico sul bene demaniale e ad attribuire al terzo i poteri reali derivanti dalla costituzione di usufrutto, potendosi raggiungere tale risultato solo con il venir meno della natura demaniale del bene, ove non pertinente al demanio necessario, ed un successivo specifico atto di costituzione di usufrutto da parte dell'ente divenuto proprietario non qualificato. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15479, Meccanica Navale Snc c. Com. San Benedetto Del Tronto (d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 3; l. 23 dicembre 2000, n. 388, art. 18). [RV613880]

■ **Imposta comunale sugli immobili – Detrazione e applicazione dell'aliquota ridotta – Abitazione principale.**

In tema d'imposta comunale sugli immobili (ICI), ai fini della spettanza della detrazione e dell'applicazione dell'aliquota ridotta prevista per le "abitazioni principali" dall'art. 8 del d.l.vo n. 504 del 1992, un'unità immobiliare può essere abitata abitazione principale solo se costituisca la dimora abituale non solo del ricorrente, ma anche dei suoi familiari, non potendo sorgere il diritto alla detrazione nell'ipotesi in cui tale requisito sia riscontrabile solo nel ricorrente ed invece difetti nei familiari. ♦ Cass. civ., sez. V, 15 giugno 2010, n. 14389, Com. Castelrotto c. Oberrauch (d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 8). [RV613715]

■ **Imposta comunale sugli immobili – Esenzioni – Estensioni.**

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), l'art. 7, comma 2 bis, del d.l. 30 settembre 2005, n. 203 (introdotto dalla legge di conversione 2 dicembre 2005, n. 248), che ha esteso l'esenzione disposta dall'art. 7, comma 1, lett. i), del d.l.vo n. 504 del 1992 alle attività indicate nella medesima lettera a prescindere dalla natura eventualmente commerciale delle stesse, e l'art. 39 del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito nella legge 4 agosto 2006, n. 248, che ha sostituito il comma 2 bis dell'art. 7 cit., estendendo l'esenzione alle attività che non abbiano esclusivamente natura commerciale, non si applicano retroattivamente, trattandosi di disposizioni che hanno carattere innovativo e non interpretativo. ♦ Cass. civ., sez. V, 16 giugno 2010, n. 14530, Iacp Prov. Napoli c. Com. Cercola (d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 7; d.l. 30 settembre 2005, n. 203, art. 7; d.l. 4 luglio 2006, n. 223, art. 39). [RV613772]

■ **Imposta comunale sugli immobili – Esenzioni – Immobili posseduti dagli enti destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.**

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), l'esenzione prevista dall'art. 7, comma primo, lett. a), del d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, per gli immobili posseduti dagli enti ivi indicati "de-

stinati esclusivamente ai compiti istituzionali”, spetta soltanto se l'immobile è direttamente e immediatamente destinato allo svolgimento di tali compiti: ipotesi che non si configura quando il bene venga utilizzato per attività di carattere privato, come avviene, in linea di massima, in tutti i casi in cui il godimento del bene stesso sia concesso a terzi verso il pagamento di un canone. (Nella specie, la S.C. ha escluso che potessero fruire dell'esenzione alcuni immobili, posseduti da un comune fuori del suo territorio, destinati ad edilizia residenziale pubblica). ♦ Cass. civ., sez. V, 11 giugno 2010, n. 14094, Com. Bari c. Com. Acquaviva Delle Fonti (*d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 7*). [RV613771]

■ **Imposta comunale sugli immobili – Esenzioni – Terreni agricoli siti in area montana o collinare.**

In tema d'imposta comunale sugli immobili (ICI), l'esenzione prevista dall'art. 7, comma primo, lett. h), del d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504 per “i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984”, non riguarda i fabbricati sugli stessi insistenti, non potendosi mutuare il regime fiscale dei fabbricati da quello del suolo, stante la reciproca autonomia concettuale. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15513, Fancelli ed altro c. Com. Citta' Di Castello (*d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 7; l. 27 dicembre 1977, n. 984, art. 15*). [RV613905]

■ **Imposta comunale sugli immobili – Espropriazione di aree per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica – Concessione all'iacp.**

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), la concessione all'IACP di aree - espropriate dai comuni per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 10 della legge n.167 del 1962, come sostituito dall'art. 35 della legge n. 865 del 1971 - attribuisce al medesimo IACP il diritto di superficie, ovvero le facoltà ad esso riconducibili, sulle aree su cui il concessionario costruisce gli alloggi di edilizia economica e popolare, e rende, quindi, quest'ultimo soggetto passivo dell'imposta, ex art. 3 del d.l.vo n. 504 del 1992, non occorrendo, a tal fine, un ulteriore atto costitutivo del diritto di superficie, in quanto l'incontro delle volontà dei due soggetti rileva su un diverso piano. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15447, Ater Az. Territoriale Edil. Residenziale c. Com. Palestrina (*l. 18 aprile 1962, n. 167, art. 10; l. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 35; d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 1; d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 3*). [RV613876]

■ **Imposta comunale sugli immobili – Fabbricato di nuova costruzione – Decorrenza del tributo.**

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), ai fini dell'assoggettabilità ad imposta di fabbricati di nuova costruzione, il criterio alternativo, previsto dall'art. 2 del d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, della data di ultimazione dei lavori ovvero di quella anteriore di utilizzazione, acquista rilievo solo quando il fabbricato medesimo non sia ancora iscritto al catasto, realizzando tale iscrizione, di per sé, il presupposto principale per assoggettare il bene all'imposta. (Fattispecie in cui è stata confermata la decisione di merito che aveva individuato il “dies a quo” della soggezione all'imposta nella data di presentazione della domanda di accatastamento, pur in presenza di certificati residenza di epoca anteriore, non essendo stato documentato l'iter seguito per il loro rilascio risultando quindi gli stessi idonei a dimostrare l'effettiva utilizzazione dell'immobile). ♦ Cass. civ., sez. V, 23 giugno 2010, n. 15177, Com. Fagnano Olona c. F.lli Di Dio Giuseppe Matteo Cataldo ed altro (*d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2*). [RV613895]

■ **Imposta comunale sugli immobili – Fabbricato non iscritto in catasto – Omessa presentazione della dichiarazione.**

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), in caso di omessa presentazione della dichiarazione relativamente a fabbricato non iscritto in catasto, il Comune può procedere ad

accertamento senza dover preventivamente chiedere l'atto di classamento all'Agenzia del Territorio, non essendo tale richiesta prevista dall'art. 11, comma 2, del d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, e riferendosi il precedente comma 1, che invece la prevede, alla diversa ipotesi in cui sia stata presentata una dichiarazione relativa a fabbricati non iscritti in catasto, ai sensi dell'art. 5, comma 4, e, quindi, sulla base della rendita di fabbricati similari. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15534, Poste Ital Spa c. Com. Genova (*d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 5; d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 11*). [RV613890]

■ **Imposta comunale sugli immobili – Immobile compreso nel fallimento – Presentazione della dichiarazione.**

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), la dichiarazione di fallimento - non comportando il venir meno dell'impresa, ma solo la perdita della legittimazione sostanziale e processuale da parte del suo titolare, nella cui posizione subentra il curatore fallimentare - implica che la relativa obbligazione continua a gravare sul fallito, nel presupposto che il bene resta nel suo patrimonio, nonostante lo spopolamento conseguente all'apertura della procedura concorsuale, ricollegandosi l'effetto traslativo della proprietà solo all'emanazione del decreto di trasferimento a cura del giudice delegato; sono invece a carico del curatore le sanzioni pecuniarie connesse all'omessa denuncia, trattandosi di attività che compete in proprio a tale soggetto, individuabile pertanto quale persona fisica che ha commesso la relativa violazione tributaria. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15462, Saffioti c. Com. Mirandola (*d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 10; d.l.vo 18 dicembre 1997, n. 472, art. 2*). [RV613879]

■ **Imposta comunale sugli immobili – Immobile compreso nel fallimento – Versamento dell'imposta e presentazione della dichiarazione.**

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), nell'ipotesi in cui l'immobile sia compreso nel fallimento, l'art. 10, comma 6, del d.l.vo n. 504 del 1992, nel testo “ratione temporis” vigente, stabilisce che l'imposta - dovuta per ciascun anno di possesso rientrante nel periodo di durata del procedimento - è prelevata direttamente sul prezzo ricavato dalla vendita, con soddisfacimento in prededuzione del soggetto attivo (non tenuto ad insinuarsi al passivo) e che il termine per il versamento e la presentazione della dichiarazione, nel frattempo sospeso, è di tre mesi dalla data di incasso del prezzo; ne consegue che ove il fallimento venga chiuso senza farsi luogo alla vendita e con il ritorno “in bonis” dell'ex fallito, la predetta obbligazione tributaria, quale progressivamente maturata, è posta a carico di questo soggetto, tenuto da quel momento sia alla denuncia che al pagamento dei ratei annuali di imposta relativa al periodo fallimentare, senza che nell'ammontare complessivo finale siano compresi gli interessi, di cui non fa menzione la legge. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15478, Com. San Benedetto Del Tronto c. Capacchietti (*d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 10*). [RV613878]

■ **Imposta comunale sugli immobili – Iscrizione in catasto – Capacità del bene di produrre reddito e rilascio del certificato di abitabilità.**

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), ai sensi dell'art. 1, comma 2, del d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, il presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli “a qualsiasi uso destinati”, mentre per l'art. 5, comma 1, del medesimo decreto, base imponibile è il valore venale degli immobili, il quale si determina, per i fabbricati iscritti in catasto, con riguardo alla rendita catastale: ne discende che restano irrilevanti la capacità del bene di produrre reddito, nonché il rilascio del certificato di abitabilità, coincidendo il momento impositivo con la giuridica esistenza dell'immobile, qualificata dalla idoneità del bene ad essere iscritto in catasto. ♦ Cass. civ., sez. V, 18 giugno 2010, n. 14820, Mobiliare Imm. Fiorentina Srl c. Com. Corciano (*d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 1; d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 5*). [RV613709]

■ Imposta comunale sugli immobili – Presupposto impositivo – Prova da parte dell'ente impositore.

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), la proprietà o altro diritto reale sull'immobile, che rappresentano, ex art. 3 del d.l.vo n. 504 del 1992 il presupposto impositivo del tributo, possono essere provati dall'ente impositore anche in base alle annotazioni risultanti dai registri catastali, che, pur non costituendo prova dei predetti diritti, in quanto preordinati a fini squisitamente fiscali, fanno sorgere una presunzione "de facto" di veridicità delle loro risultanze, ponendo a carico del contribuente l'onere di fornire la prova contraria. ♦ Cass. civ., sez. V, 15 giugno 2010, n. 14420, Pieri c. Com. Vasanello (*d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 1; d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 3*). [RV613777]

■ Imposta comunale sugli immobili – Provvedimento di attribuzione della rendita catastale – Definitività.

In tema di imposta comunale sugli immobili, il provvedimento di attribuzione della rendita, una volta divenuto definitivo (per mancata impugnazione da parte del contribuente, unico legittimato a tanto, o per intervenuta definitività del relativo giudizio di impugnazione), vincola non solo il contribuente ma anche l'ente impositore tenuto per legge ad applicare l'imposta unicamente sulla base di quella rendita, la quale costituisce il presupposto di fatto necessario ed insostituibile per l'imposizione fiscale che la legge commisura a tale dato, con la conseguenza che il contribuente, in sede di impugnazione dell'avviso di accertamento emesso dal Comune relativo all'imposta comunale sugli immobili, non può proporre doglianze relative alla determinazione della rendita, che avrebbero dovuto essere proposte in diversa causa (pregiudiziale rispetto a quella relativa alla liquidazione dell'ICI) e con diverso legittimato passivo (Agenzia del Territorio). ♦ Cass. civ., sez. V, 9 luglio 2010, n. 16215, Garofalo c. Com. Roma (*c.p.c., art. 102; c.p.c., art. 103; d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 1*). [RV614080]

■ Imposta comunale sugli immobili – Rimborso delle somme versate e non dovute – Prescrizione triennale.

In tema di ICI, il termine triennale per il rimborso delle somme versate e non dovute di cui all'art. 13 del d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, ha natura speciale rispetto a quello previsto dalle regole civilistiche in tema di prescrizione e decorre "dal giorno del pagamento, ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione", da individuarsi, nel caso di impugnazione dell'atto di attribuzione della rendita catastale, nella data in cui la parte ha avuto cognizione della nuova rendita definitiva, in relazione alla quale si determinano le eccedenze non dovute e, quindi, il diritto alla restituzione. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15440, Filatura Cervinia Spa c. Com. Tollegho (*d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 13*). [RV613884]

■ Imposta comunale sugli immobili – Termine per la formazione e l'esecutività del ruolo – Natura decadenziale.

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI) e con riferimento alle modalità di riscossione coattiva del tributo, il termine previsto dall'art. 12, primo comma, seconda parte, del d.l.vo n. 504 del 1992 (nel testo, applicabile "ratione temporis", anteriore alle modifiche introdotte dall'art. 1, comma 173, lett. e), della legge n. 296 del 2006) entro il quale il ruolo deve essere formato e reso esecutivo, ha natura decadenziale, potendosi ricavare il carattere di perentorietà dalla locuzione "non oltre" contenuta nelle norme citate, nonché dallo scopo, che esso persegue, di evitare che il contribuente resti esposto all'azione del Fisco per un tempo indeterminato. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15473, Com. San Benedetto Del Tronto c. Giacomozzi Sas ed altro (*d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 12; l. 27 dicembre 2006, n. 296, art. 1*). [RV613910]

■ Imposta comunale sugli immobili – Terreni ad uso agricolo – Riduzione della base imponibile.

In tema di ICI, la riduzione d'imposta prevista per i terreni agricoli dall'art. 9 del d.l.vo n. 504 del 1992 ricorre in presenza dei

requisiti della qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale e della conduzione diretta dei terreni; a tali fini, la conduzione diretta dei terreni non sussiste in capo all'usufruttuario che non conduca anche il terreno stesso, pur se sia riscontrata in capo al nudo proprietario, familiare convivente. (Principio affermato dalla S.C. in relazione ad una fattispecie in cui non risultava dedotta né provata l'esistenza di un'impresa familiare agricola, con conseguente divaricazione tra il contribuente percettore del beneficio ed il soggetto detentore e conduttore diretto del fondo). ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15551, Com. Oppeano c. Messetti (*d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2; d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 5; d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 9*). [RV613765]

■ Imposta comunale sugli immobili – Terreni edificabili – Natura agricola.

In tema di ICI, l'art. 2, comma 1, lett. b) del d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, nel considerare agricolo un terreno, pur suscettibile di utilizzazione edificatoria, a condizione che sia posseduto e condotto dai soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9 (coltivatori diretti od imprenditori agricoli) e che persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali, si riferisce ad una situazione incompatibile con la possibilità dello sfruttamento edilizio dell'area, avente carattere oggettivo, e pertanto, nel caso di comunione di un fondo edificabile in cui persiste la predetta utilizzazione da parte di uno solo dei comproprietari, trova applicazione non solo al comproprietario coltivatore diretto, ma anche agli altri comunisti che non esercitano sul fondo l'attività agricola. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15566, Girelli Vecchioni ed altro c. Com. Caldiero (*d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2; d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 9*). [RV613885]

■ Imposta comunale sugli immobili – Valori di riferimento delle aree fabbricabili – Determinazione con delibera della giunta municipale.

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), la delibera con cui la giunta municipale provvede, ai sensi dell'art. 52 della legge n. 446 del 1997, ad indicare i valori di riferimento delle aree edificabili, come individuati dall'ufficio tecnico comunale sulla base di informazioni acquisite presso operatori economici della zona, è legittima, costituendo esercizio del potere, riconosciuto al consiglio comunale dall'art. 59, lett. g), della legge n. 446 cit. e riassegnato alla giunta dal d.l.vo n. 267 del 2000, di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della delimitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, e, pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzioni dedotte da dati di comune esperienza, idonei a costituire supporti razionali offerti dall'Amministrazione al giudice, ed utilizzabili, quali indici di valutazione, anche retroattivamente. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15555, Petrucci c. Com. Cellammare (*l. 15 dicembre 1997, n. 446, art. 52; l. 15 dicembre 1997, n. 446, art. 59; d.l.vo 18 agosto 2000, n. 267, art. 48*). [RV613811]

■ Imposta comunale sugli immobili – Comproprietario pro indiviso di un immobile – Controversia con l'ente impositore.

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), la controversia tra il titolare di una quota di un immobile in proprietà indivisa ed il Comune non dà luogo ad un litisconsorzio necessario con gli altri comproprietari - salvo che l'oggetto del contendere, per la sua specifica natura, sia collegato all'immobile unitariamente considerato, per cui la decisione debba essere resa nei confronti di tutti i comproprietari - atteso che, ai sensi degli artt. 3 e 10, comma 1, del d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, l'imposta è commisurata <<proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso>>, con la

conseguenza che ciascuno dei comproprietari ha un rapporto diretto ed esclusivo con il Comune impositore. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15484, *Giannotta c. Com. Mileto (d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 3; d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 10; c.p.c., art. 102)*. [RV613979]

Tributi erariali indiretti

■ Imposta di registro – Applicazione dell'imposta – Rapporto tra ente gestore e assegnatari di alloggi di edilizia economica popolare – Sussiste.

Il rapporto tra l'ente gestore e gli assegnatari di alloggi di edilizia economica e popolare non integra una concessione di diritto

amministrativo, ma un contratto di locazione, secondo quanto risulta inequivocabilmente dalla legislazione statale (legge 22 ottobre 1971, n. 865) e regionale (nella specie, legge della Regione Umbria 23 dicembre 1996, n. 33), con la conseguenza che il contratto è soggetto all'imposta di registro, di cui al d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, determinabile sulla base del canone esistente all'inizio del rapporto e rideterminabile anno per anno. ♦ Cass. civ., sez. trib., 16 giugno 2010, n. 14513, *Min. Economia Finanze ed altro c. Ierp Ist Edil Residenziale Pubblica Prov (l. 22 ottobre 1971, n. 865; l.r. Umbria, 23 dicembre 1996, n. 33; d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, art. 5; d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, art. 17)*. [RV613600]



Novità in libreria

Tribuna Juris

LUIGI TRAMONTANO

LE CONTROVERSIE CONDOMINIALI

Casa Editrice La Tribuna, 2010, pagg. 384

ISBN 978-88-6132-574-6 [euro 20,00]

Questo volume offre un quadro esauriente e dettagliato delle principali controversie di diritto condominiale.

Vengono prese infatti in esame le fattispecie relative alle controversie che riguardano gli aspetti maggiormente contenziosi nella vita del condominio: dalle questioni relative all'amministrazione condominiale a quelle sul regolamento; da quelle sull'uso delle parti comuni alle liti da assemblea condominiale; dalle questioni sulle spese a quelle sulle innovazioni e alle sopraelevazioni.

Particolare rilievo viene attribuito alle soluzioni adottate dalla giurisprudenza di legittimità e di merito, che viene puntualmente riportata nelle sue elaborazioni più recenti e significative. Il volume prende in considerazione, inoltre, la nuova disciplina in materia di mediazione e conciliazione delle controversie condominiali, introdotta dal D.L.vo 4 marzo 2010, n. 28.

L'Opera, per il suo taglio pratico ed il suo stile - caratterizzato da puntuale ed ammirevole chiarezza espositiva - si rivolge agli avvocati e magistrati che siano interessati alle problematiche del settore, agli amministratori di condominio e ai singoli condomini.

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 2010 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.

Inadempimento del conduttore

SOMMARIO

a. Autoriduzione del canone. b. Clausola di pagamento anticipato del canone. c. Clausola risolutiva espressa. d. Giudizio pendente. e. Gravità dell'inadempimento. f. Locazioni ad uso diverso dall'abitativo. g. Oneri accessori. h. Prolungamento del termine di tolleranza. i. Valutazione discrezionale del giudice. j. Simulazione della destinazione d'uso.

a. Autoriduzione del canone.

■ Anche all'esito dell'introduzione della nuova disciplina delle locazioni abitative ad opera della legge n. 431 del 1998, la disposizione contenuta nell'art. 5 della legge n. 392 del 1978, che ha predeterminato la gravità dell'inadempimento ai fini della risoluzione del contratto di locazione, trova applicazione esclusivamente per le locazioni ad uso di abitazione, e non è estensibile al tipo contrattuale della locazione per uso diverso dall'abitazione. * Cass. civ., sez. III, 10 giugno 2005, n. 12321, Cambi ed altro c. Mariantoni, in *Arch. loc. e cond.* 2006, 154. [RV582657]

■ In tema di contratto di locazione di immobili urbani, la cosiddetta autoriduzione del canone in relazione alla sua pretesa esorbitanza rispetto all'importo inderogabilmente fissato per legge costituisce fatto arbitrario che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico convenzionale, restando nei poteri del giudice la valutazione dell'importanza dello squilibrio a fini risolutivi. Peraltro, il deposito dei canoni locativi su un libretto bancario o postale, non consegnato né messo a disposizione del locatore, non integra offerta non formale idonea ad escludere l'inadempimento del conduttore. * Cass. civ., sez. III, 3 dicembre 1998, n. 12253, Flaviano c. Accardo, in *Arch. loc. e cond.* 1999, 433.

■ È illegittima l'autoriduzione del canone di locazione prima della instaurazione del giudizio per la sua determinazione, ferma la necessità di valutare con particolare riguardo all'interesse del locatore e riceverlo mensilmente, fino alla moratoria ex lege, nella misura pattuita la gravità di tale inadempimento, da parte del giudice del merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 c.c. * Cass. civ., sez. III, 3 marzo 1997, n. 1870, Busillo ed altri c. Iacenda

■ In tema di locazione di immobili urbani per uso diverso da quello abitativo, la cosiddetta autoriduzione del canone (e, cioè, il pagamento di questo in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita per effetto di una unilateralmente asserita esorbitanza di tale ultima misura rispetto all'importo inderogabilmente fissato per legge) costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio, essendo, poi, devoluta ai poteri del giudice, ai fini dell'accertamento della gravità dell'inadempimento così realizzatosi, la valutazione dell'importanza dello squilibrio tra le prestazioni con riguardo all'interesse del locatore in relazione al suo diritto di ricevere il canone in misura legale. * Cass. civ., sez. III, 13 ottobre 1997, n. 9955, F.lli Graffione Soc. c. Panini. [RV508798]

■ L'autoriduzione del canone di locazione costituisce una forma di autotutela riconosciuta al conduttore nell'ambito del giudizio di determinazione dell'equo canone, ma al di fuori di questo ambito concreta inadempimento che, in relazione alla sua qualificazione in termini d'importanza, è idoneo a produrre effetti risolutivi (il principio è stato affermato dalla suprema Corte con riferimento ad un contratto di locazione di locale commerciale). * Cass. civ., sez. III, 1 giugno 2000, n. 7269, S.I.D.A.R. Srl c. Iacp prov. Roma. [RV537112]

b. Clausola di pagamento anticipato del canone.

■ Sono valide le clausole di pagamento anticipato del canone annuo di locazione degli immobili urbani per uso non abitativo, soggetti al regime della legge sull'equo canone, non essendo applicabile il divieto dell'art. 11 di tale legge, che si riferisce esclusivamente al deposito cauzionale, né la disposizione dell'art. 2 ter, della L. 12 agosto 1974, n. 351 (che commina la nullità delle clausole di pagamento anticipato del canone per periodi superiori a tre mesi) che è stata implicitamente abrogata non essendo compatibile con la libertà di determinazione del canone locativo degli immobili per uso non abitativo consentita alle parti dalla legge sull'equo canone. * Cass. civ., sez. III, 25 maggio 1992, n. 6247, Carbone c. De Grecis Ville Arredamenti Srl

c. Clausola risolutiva espressa.

■ La clausola risolutiva espressa per il caso di mancato pagamento del canone determina l'effetto risolutivo stabilito dall'art. 1456 c.c. indipendentemente dalla gravità dell'inadempimento, la quale dunque non deve essere accertata dal giudice. * Corte App. Brescia, sez. II, 14 maggio 1983, n. 178, Frassi c. Soc. Assicurazioni Generali

d. Giudizio pendente.

■ L'ultimo comma dell'art. 45 della L. 27 luglio 1978 n. 392, nel disporre che, ove penda giudizio sulla determinazione dell'«equo canone», il conduttore «è obbligato a corrispondere, salvo conguaglio, l'importo non contestato», gli attribuisce espressamente la facoltà di limitare il versamento del corrispettivo, per tutta la durata del giudizio stesso, alla misura che reputa dovuta, anche se - al fine di evitare la sanzione risolutoria per inadempienza da morosità - ragionevole, non temeraria e, comunque, congrua. * Cass. civ., sez. III, 8 ottobre 1990, n. 9873, Panzano c. Grasso

e. Gravità dell'inadempimento.

■ Poiché le locazioni soggette all'art. 42 L. n. 392/78 sono tutti gli effetti contratti di locazione ad uso diverso, pur se «destinati a particolari attività», ai fini risolutivi del rapporto non è applicabile l'art. 5 della stessa legge n. 392 (in tema di predeterminazione della gravità dell'inadempimento), bensì il combinato disposto degli artt. 1453 e 1455 c.c.. * Trib. civ. Modena, 29 novembre 2006, Montanari c. Circolo Sociale Mamo ed altri

■ In tema di risoluzione per inadempimento di locazione ad uso non abitativo, per la quale non trova applicazione l'art. 5 della legge n. 392 del 1978 sulla predeterminazione legale della gravità dell'inadempimento, nel caso di morosità nel pagamento del canone (e degli oneri accessori), non può reputarsi automaticamente sussistente la gravità sol perché l'inadempimento incide su una delle obbligazioni primarie scaturenti dal contratto, dovendosi invece accertare la gravità in concreto, cioè l'inidoneità a ledere in modo rilevante l'interesse contrattuale del locatore, a sconvolgere l'intera economia del rapporto e a determinare un notevole ostacolo alla prosecuzione del medesimo. * Cass. civ., sez. III, 12 maggio 1999, n. 4688, Gi.Ma.Gi. sas c. Romano

■ In seguito all'entrata in vigore della legge 392/78, la valutazione dell'importanza o gravità dell'inadempimento in relazione all'interesse del locatore insoddisfatto, non è più rimessa - ai fini della risoluzione del rapporto - all'apprezzamento discrezionale del giudice, bensì predeterminata legalmente e cioè mediante previsione di un parametro legale ancorato a due elementi rigidi: l'uno d'ordine quantitativo, afferente al mancato pagamento di una sola rata del canone o, trattandosi di oneri accessori, superiore a due mensilità del canone; l'altro d'ordine temporale, relativo al ritardo consentito o tollerato. Quanto al mancato pagamento degli oneri accessori non può essere più seguito l'indirizzo giurisprudenziale formatosi sotto la previgente normativa vincolistica ed in base alla quale l'omesso pagamento degli oneri accessori giustificava la risoluzione del rapporto locativo soltanto in caso di rilevante e reiterata gravità dell'inadempimento, cioè in casi eccezionali ed anormali, fermo restando per il conduttore il potere di paralizzare la domanda di risoluzione del locatore con l'eccezione di inadempimento per non avere ottenuto dal locatore medesimo l'indicazione specifica delle spese condominiali e non aver potuto esercitare la facoltà di prendere visione dei relativi documenti giustificativi. * Cass., sez. II, 10 agosto 1982, n. 4490, Caccialupi c. Brundo

■ Gli artt. 5 e 55 della legge n. 392 del 1978 (cosiddetta dell'equo canone) hanno introdotto relativamente alla gravità dell'inadempimento predeterminata ex lege, alla possibilità della sanatoria ed alla concessione del termine di grazia, un'equiparazione fra canone di locazione ed oneri accessori con la conseguenza che anche la morosità per soli oneri accessori può essere dedotta in giudizio con lo speciale procedimento di convalida ex art. 658 c.p.c. * Cass., sez. III, 18 aprile 1989, n. 1835, Masi c. Jacomussi

■ La disposizione contenuta nell'art. 5 della legge n. 392 del 1978, che ha predeterminato la gravità dell'inadempimento ai fini della risoluzione del contratto di locazione, è dettata per il tipo contrattuale della locazione ad uso abitativo e non è estensibile al tipo contrattuale della locazione per uso diverso dall'abitazione, rispetto al quale resta operante il criterio della non scarsa importanza dell'inadempimento stabilito dall'art. 1455 c.c. In siffatto tipo di locazioni nulla impedisce, poi, che il mancato pagamento del canone, pur ponendosi in contrasto con una delle obbligazioni principali del conduttore, possa, per il concorso di determinate circostanze, da apprezzare discrezionalmente dal giudice di merito, essere valutato ai sensi dell'art. 1455 c.c., come un inadempimento di scarsa importanza, come tale non idoneo a provocare la risoluzione. * Cass. civ., sez. III, 4 agosto 2000, n. 10239, Mantia c. Lo Gioco, in *Arch. loc. e cond.* 2000, n.5

■ L'art. 5 della L. 27 luglio 1978, n. 392 sulla «predeterminazione» della gravità dell'inadempimento, ai fini della risoluzione del rapporto, correlandosi alle peculiari regole sulla determinazione del canone dettate per le locazioni ad uso abitativo, non può essere applicato alle locazioni non abitative, la cui disciplina non richiama la disposizione del citato art. 5; alle predette locazioni non abitative è, invece applicabile l'art. 55 della stessa legge, relativo alla possibilità di sanare la mora, che, benché inserito nel

complesso di norme dettate per le locazioni abitative, prevede una disciplina limitatrice della risoluzione del contratto che, per la ratio che la ispira, è di carattere generale e rientra, per di più, tra le disposizioni processuali richiamate in tema di locazioni non abitative dagli artt. 42 e 74 della L. n. 392 del 1978. * Cass. civ., sez. III, 29 maggio 1995, n. 6023, Maniccia c. Altomare

■ In tema di locazione di immobili urbani, l'art. 5 della legge n. 392 del 1978, sulla «predeterminazione» della gravità dell'inadempimento al fine della risoluzione del rapporto, non è direttamente applicabile alle locazioni di immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione; il criterio legale dettato da tale disposizione normativa può però essere tenuto in considerazione come parametro di orientamenti per valutare in concreto, a norma dell'art. 1455 c.c., se l'inadempimento del conduttore sia stato o non di scarsa importanza. * Cass. civ., sez. III, 4 febbraio 2000, n. 1234, Cacciapuoti c. Cuccurullo

■ Non hanno carattere vessatorio le clausole riproduttive del contenuto di norme di legge; pertanto, non può considerarsi vessatoria la clausola risolutiva espressa inserita nel contratto di locazione di immobili urbani per uso non abitativo e riferita all'ipotesi di inosservanza del termine di pagamento dei canoni, in quanto riproduce il disposto dell'art. 5 della legge 27 luglio 1978 n. 392. * Cass. civ., sez. III, 14 gennaio 2000, n. 369, Grandi Magazzini Ellesse di Luigi Sicilia & C. Sas c. Colfin Spa

f. Locazioni ad uso diverso dall'abitativo.

■ Il disposto dell'art. 5 della legge n. 392 del 1978, per il quale il mancato pagamento del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 1455 c.c., soltanto se siano decorsi venti giorni dalla scadenza prevista - operando così una predeterminazione legale della gravità od importanza dell'inadempimento sottratta alla valutazione discrezionale del giudice - trova applicazione anche con riguardo alle locazioni di immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo, stante il richiamo anche operativo della disciplina dell'art. 55 della citata legge per l'istituto della sanatoria della morosità applicabile ad ambedue le categorie di locazioni. * Cass., sez. III, 23 novembre 1987, n. 8605, Cappuzzello c. Vella

■ Nel regime ordinario delle locazioni urbane fissato dalla legge n. 392 del 1978, la disciplina di cui all'art. 55, relativa alla concessione di un termine per il pagamento dei canoni locativi scaduti e per la sanatoria del relativo inadempimento, non opera in tema di contratti aventi ad oggetto immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo. Il legislatore, difatti, nel dettare la disciplina della sanatoria in questione, non si è limitato a prevedere - in genere - che il conduttore convenuto per la risoluzione del contratto possa evitare tal effetto pagando, nell'ultimo termine consentitogli, tutto quanto da lui dovuto per canoni, oneri ed accessori, ma ha limitato la portata della sua previsione al solo ambito delle ipotesi di inadempimento da morosità descritte e prese in considerazione dall'art. 5 della stessa legge, di tal che è la stessa disposizione di cui all'art. 55 - la quale risulta inclusa tra quelle di natura processuale, di per sé inidonee a dilatare l'ambito di applicazione di una norma di natura sostanziale - a limitare il proprio ambito di applicazione alle sole locazioni abitative. * Cass. civ., sez. III, 31 maggio 2010, n. 13248, Ricciardi c. Ariano [RV613178]

g. Oneri accessori.

■ In tema di locazione, il mancato pagamento del canone anche per una sola mensilità giustifica la risoluzione del contratto, giusta disposto dell'art. 5 della legge 392/78, senza che tale norma possa considerarsi incostituzionale (per contrasto con l'art. 3 della Carta fondamentale) alla luce di una pretesa disparità di

trattamento sancita dal legislatore con riferimento all'ipotesi di mancato pagamento degli oneri accessori, ipotesi equiparata, agli effetti della risoluzione, al mancato pagamento del canone, ma differentemente disciplinata quanto all'importo (che deve risultare superiore a quello di due canoni). Il canone di locazione, difatti, ponendosi in rapporto di corrispettività con la prestazione del locatore, integra, con quest'ultima, la causa (onerosa) del contratto, mentre gli oneri accessori (che costituiscono un mero rimborso spese anticipate dal locatore) sono del tutto fuori dal sinallagma contrattuale (cui appaiono, per vero, solo indirettamente riferibili), così che il mancato pagamento degli stessi determina un vizio funzionale della causa negotii soltanto quando l'importo non pagato sia talmente elevato da alterare apprezzabilmente l'equilibrio delle reciproche prestazioni, sopprimendo l'interesse oggettivo del locatore alla prosecuzione del rapporto. * Cass. civ., sez. III, 21 dicembre 1998, n. 12769, Londi c. Martocchia

■ In tema di risoluzione per morosità del contratto di locazione di immobile urbano, la mancata corresponsione, da parte del conduttore, dell'aggiornamento Istat del canone, in difetto dell'accertamento giudiziale di illegittimità della clausola contrattuale che lo prevede, ove protratta per lungo tempo con conseguente alterazione dell'equilibrio sinallagmatico, configura un inadempimento idoneo a giustificare la risoluzione del contratto a nulla rilevando il mero convincimento del conduttore di non dovere detta maggiorazione. * Cass. civ., sez. III, 17 luglio 1991, n. 7934, Gaetani c. Pasquazi

h. Prolungamento del termine di tolleranza.

■ La circostanza che il ritardo nel pagamento del canone e degli oneri accessori abbia acquistato rilevanza (ai fini della risoluzione del contratto), per il decorso del termine di cui all'art. 5 L. n. 392/1978, in giorni di fine settimana in cui le banche sono chiuse, non può avere la conseguenza di prolungare detto termine di tolleranza, posto che la previsione di cui al citato art. 5 costituisce un'eccezione alla regola dettata dall'art. 1455 c.c. secondo cui l'inadempimento può dare causa alla risoluzione del contratto solo quando esso sia di non scarsa importanza. * Trib. civ. Milano, 9 luglio 1998, n. 8397, Fontanesi c. Borgogni, in *Arch. loc. e cond.* 1999, 285.

i. Valutazione discrezionale del giudice.

■ A seguito dell'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392, la valutazione, quanto al pagamento del canone, della gravità e dell'importanza dell'inadempimento del conduttore in relazione all'interesse del locatore insoddisfatto, non è più rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente mediante previsione di un parametro ancorato - ai sensi degli artt. 5 e 55 della stessa legge (non abrogati dalla successiva legge 9 dicembre 1998, n. 431) - a due elementi: l'uno di ordine quantitativo afferente al mancato pagamento di una sola rata del canone o all'omesso pagamento degli oneri accessori per un importo superiore a due mensilità del canone; l'altro di ordine temporale relativo al ritardo consentito o tollerato, fermo restando, tuttavia, ai fini della declaratoria di risoluzione del contratto, il concorso dell'elemento soggettivo dell'inadempimento costituito dall'imputabilità della mora debendi a dolo o colpa grave del debitore. (Nella specie, la S.C., sulla scorta dell'enunciato principio, ha confermato la sentenza impugnata con la quale era stata esclusa la sussistenza del dolo o della

colpa a carico del conduttore, ravvisandosi nel comportamento di quest'ultimo un'offerta non formale della prestazione, avendo provveduto al pagamento del canone con vaglia postale secondo gli accordi, rilevando la correttezza della motivazione con la quale il giudice di merito - con un congruo accertamento di fatto - aveva valutato, ai fini della mancanza del dolo e della colpa, le dichiarazioni dell'ufficiale postale prodotte agli atti, per cui la presunzione di colpa risultava stata superata dalla prova contraria). * Cass. civ., sez. III, 11 aprile 2006, n. 8418, Rosselli Del Turco c. Pegini. [RV588725]

■ Il mancato pagamento del canone di locazione, decorsi venti giorni dalla prevista scadenza, costituisce, ai sensi dell'art. 5 della L. n. 392 del 1978, motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1455 c.c., senza che il giudice possa compiere una valutazione discrezionale dell'importanza dell'inadempimento, che è operata ex lege; tuttavia a norma dell'art. 55 della citata legge è consentito al conduttore, in deroga al disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 1453 c.c., di evitare la risoluzione versando alla prima udienza, o nel termine assegnatogli dal giudice, l'importo dei canoni scaduti, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate. * Cass., sez. III, 17 aprile 1987, n. 3791, Grisolia c. Pepino

■ Con l'art. 5 della legge n. 392 del 1978 cosiddetta dell'«equo canone» il legislatore ha effettuato una valutazione dell'importanza dell'inadempimento del conduttore nel pagamento del canone locatizio (o degli oneri accessori) ai fini della risoluzione del contratto, escludendo il potere discrezionale del giudice di cui all'art. 1455 c.c., con la conseguenza che, ove il ritardo nel pagamento si protragga per un periodo inferiore a venti giorni dalla scadenza prevista - ovvero la somma dovuta per oneri accessori non superi l'importo di due mensilità del canone - l'inadempimento, pur sussistente, è di scarsa importanza per una valutazione operata dal legislatore e non comporta, ai sensi dell'art. 1455 c.c. richiamato dallo stesso art. 5, la risoluzione del contratto. * Cass., sez. III, 16 luglio 1986, n. 4598, Salvaggio c. De Luca

■ L'art. 5 della legge n. 392 del 1978 - per il quale il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla prevista scadenza, ovvero il mancato pagamento degli oneri accessori nel termine previsto, quando l'importo di essi superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1455 c.c. - non consente al giudice una valutazione dell'importanza dell'inadempimento che è effettuata in via automatica dalla stessa norma, anche nel caso di inadempimento parziale, senza che incida l'eventuale fondatezza dell'eccezione relativa alla misura del canone, qualora il conduttore abbia omesso di versare l'importo del canone non contestato. * Cass., sez. III, 21 agosto 1985, n. 4474, Marzocca c. De Pergola

j. Simulazione della destinazione d'uso.

■ Anche nell'ipotesi di dissimulazione di un contratto di locazione di un immobile ad uso abitativo, con un'apparente finalità «ad uso studio», fino all'accertamento giudiziale dell'illegittimità della pattuita misura del canone il conduttore non può sospendere - e per più mensilità - il relativo pagamento senza incorrere in colpevole inadempimento, alterativa del sinallagma contrattuale e, come tale, legittimante la proposizione da parte del locatore di domanda risolutoria del vincolo negoziale. * Corte app. civ. Potenza, 17 febbraio 2003, n. 39, Valvano c. D'Errico ed altra, in *Arch. loc. e cond.* 2003, 661.

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);
 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 (1996, 275);
 L'assistenza della forza pubblica (1996, 601);
 La convalida della licenza o dello sfratto (2005, 361);
 La convocazione dell'assemblea condominiale (2006, 563);
 La nuova legge sulle locazioni abitative (2000, 137);
 La rinnovazione del contratto di locazione (2006, 87);
 La sopraelevazione negli edifici condominiali (1996, 983);
 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 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) 22 ottobre 2010, n. **112/E. Somministrazione di gas metano usato per usi civili nei confronti di condomini o cooperative di abitanti di edifici abitativi - disposizioni in materia di aliquota IVA - n. 127 bis della tabella A, parte III, allegata al D.p.r. n. 633 del 26 ottobre 1972 - Ulteriori chiarimenti.**

Con la risoluzione n. 108 del 15 ottobre 2010 sono stati resi chiarimenti in ordine alla portata applicativa della disposizione normativa di cui al n. 127 bis della tabella A, parte III, allegata al D.p.r. n. 633 del 26 ottobre 1972, relativamente alla somministrazione di gas metano usato per usi civili, con specifico riferimento al caso della somministrazione di gas nei confronti di condomini e cooperative di abitanti di edifici abitativi che utilizzano impianti di tipo centralizzato e collettivo.

Al riguardo si rammenta che con circolare del 17 gennaio 2008, n. 2/E è stato chiarito che i consumi di gas naturale esposti in bolletta/fattura sono imputati allo scaglione di 480 metri cubi, fino a quando non sia raggiunto il predetto limite, a partire dal 1° gennaio di ogni anno (ovvero, se successiva, dalla data di attivazione della somministrazione), fino al 31 dicembre dell'anno stesso (ovvero se anteriore, fino alla data di cessazione del contratto di somministrazione), con applicazione dell'aliquota IVA del 10 per cento. Per i consumi oltre il predetto limite, si applica l'aliquota ordinaria del 20 per cento sulla parte eccedente.

Con particolare riferimento al caso della somministrazione di gas metano per usi civili nei confronti di condomini e cooperative di abitanti di edifici abitativi che utilizzano impianti di tipo centralizzato e collettivo, la richiamata risoluzione n. 108 del 2010 ha precisato che il limite di 480 m.c. annui, stabilito ai fini della fruizione dell'aliquota del 10 per cento, di cui al citato n. 127 bis della tabella A, va riferito alle singole utenze di ciascuna delle unità immobiliari che costituiscono il condominio o la cooperativa di abitanti.

In altri termini, per quanto concerne il profilo quantitativo, il beneficio compete sino al raggiungimento del limite massimo annuale di 480 metri cubi con riferimento a ciascuna delle utenze del condominio o cooperativa di abitanti di edifici abitativi. Conseguentemente, in presenza di un impianto centralizzato, il limite di 480 mc deve essere moltiplicato per il numero delle unità immobiliari il cui impianto di riscaldamento è allacciato all'impianto centralizzato.

Al riguardo, si rammenta che il principio sopra espresso deve essere applicato, ovviamente, in modo da escludere all'origine la possibile duplicazione del beneficio contenuto nel n. 127 bis in commento, pena la violazione della disciplina comunitaria di riferimento.

A tal fine, il numero delle unità immobiliari il cui impianto di riscaldamento è allacciato all'impianto centralizzato, da moltiplicare per il limite di 480 mc cui si applica l'aliquota agevolata, deve essere assunto al netto di quelle unità immobiliari che fruiscono contemporaneamente di un impianto autonomo di somministrazione di gas metano destinato come combustibile per usi civili, per il quale risulta già applicabile l'aliquota agevolata prevista dal n. 127 bis in esame.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché le istruzioni impartite ed i principi enunciati nella presente risoluzione vengano applicati con uniformità.

II

Ris. (Ag. entrate) 15 ottobre 2010, n. **108/E. Somministrazione di gas metano usato per usi civili nei confronti di condomini o cooperative di abitanti di edifici abitativi - disposizioni in materia di aliquota IVA - n. 127 bis della tabella A, parte III, allegata al D.p.r. n. 633 del 26 ottobre 1972.**

Con la presente risoluzione si forniscono chiarimenti in ordine alla portata applicativa della disposizione normativa di cui al n. 127 bis della tabella A, parte III, allegata al D.p.r. n. 633 del 26 ottobre 1972, relativamente alla somministrazione di gas metano usato per usi civili.

In particolare, tale documento di prassi ha lo scopo di eliminare dubbi interpretativi e problematiche applicative, da più parti manifestate, con specifico riferimento al caso della somministrazione di gas nei confronti di condomini e cooperative di abitanti di edifici abitativi che utilizzano impianti di tipo centralizzato e collettivo.

È il caso di rammentare che la scrivente ha diramato istruzioni operative sulla portata applicativa del n. 127 bis con la circolare del 17 gennaio 2008 n. 2/E e che nessun documento di prassi ha mai affrontato la specifica problematica dei condomini e delle cooperative di abitanti di edifici abitativi.

Come è noto, l'articolo 2, comma 5, del decreto legislativo 2 febbraio 2007, n. 26, ha modificato, a decorrere dal 1° gennaio 2008, il numero 127 bis della tabella A, parte III, allegata al D.p.r. n. 633 del 1972, il quale, nella sua attuale formulazione, prevede l'applicazione dell'aliquota IVA del 10 per cento alla "somministrazione di gas

metano usato per combustione per usi civili limitatamente a 480 metri cubi annui; somministrazione, tramite reti di distribuzione, di gas di petrolio liquefatti per usi domestici di cottura cibi e per produzione di acqua calda, gas di petroli liquefatti contenuti o destinati ad essere immessi in bombole da 10 a 20 Kg in qualsiasi fase della commercializzazione”.

Il regime introdotto ha inteso recepire nell'ordinamento nazionale la direttiva europea 2003/96/CE, che ha rivisto la normativa sulla tassazione dei prodotti energetici e dell'elettricità. Di fatto, si è inteso modificare il criterio di tassazione, che non si basa più sulla tipologia di utilizzo, ma sull'entità del consumo.

Il novellato n. 127 bis introduce, pertanto, un limite quantitativo per l'applicazione dell'aliquota agevolata alla somministrazione di gas metano per usi civili. In particolare, la nuova normativa prevede una tassazione del 10 per cento sui primi 480 metri cubi annui consumati “per combustione per usi civili”; i metri cubi eccedenti tale soglia devono invece essere tassati secondo l'ordinaria aliquota del 20 per cento.

Per effetto delle modifiche introdotte dal citato decreto legislativo 2 febbraio 2007, n. 26, le disposizioni IVA risultano armonizzate con quelle previste in materia di accise, contenute nell'articolo 26 del Testo Unico accise, approvato con D.p.r. del 26 ottobre 1995, n. 504, come sostituito dall'articolo 1, comma 2, lettera i), del D.L.vo n. 26 del 2007, in base al quale il consumo di gas viene distinto tra usi civili e usi industriali e, con riferimento ai primi, la misura delle diverse aliquote di accisa è determinata in base a scaglioni di consumo annui.

Con la citata circolare del 17 gennaio 2008 n. 2/E, l'Agenzia delle Entrate, ha precisato che i consumi di gas naturale esposti in bolletta/fattura verranno imputati allo scaglione di 480 metri cubi, fino a quando non verrà raggiunto il predetto limite, a partire dal 1° gennaio di ogni anno (ovvero, se successiva, dalla data di attivazione della somministrazione) fino al 31 dicembre dell'anno stesso (ovvero, se anteriore, fino alla data di cessazione del contratto di somministrazione), con applicazione dell'aliquota IVA del 10 per cento. Per i consumi oltre il predetto limite, si applicherà l'aliquota ordinaria del 20 per cento sulla parte eccedente.

Con particolare riferimento al caso della somministrazione di gas metano per usi civili nei confronti di condomini e cooperative di abitanti di edifici abitativi che utilizzano impianti di tipo centralizzato e collettivo, si precisa che il limite di 480 m.c. annui, stabilito ai fini della fruizione dell'aliquota del 10 per cento, di cui al n. 127 bis, va riferito alle singole utenze di ciascuna delle unità immobiliari che costituiscono il condominio o la cooperativa di abitanti.

In altri termini, per quanto concerne il profilo quantitativo, il beneficio compete sino al raggiungimento del limite massimo annuale di 480 metri cubi con riferimento a ciascuna delle utenze del condominio o cooperativa di abitanti di edifici abitativi.

Ne consegue che, in presenza di un impianto centralizzato, il limite di 480 mc deve essere moltiplicato per il numero delle unità immobiliari il cui impianto di riscaldamento è allacciato all'impianto centralizzato.

Resta fermo che, ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata del 10 per cento, di cui al 127 bis, deve essere soddisfatto il requisito ulteriore del consumo di gas per 'usi civili', nell'accezione già attribuita dalla citata circolare del 17 gennaio 2008 n. 2/E.

Ciò posto, relativamente alla eventuale tematica concernente il comportamento che la società che eroga il gas metano deve assumere in caso di richiesta di rimborso, da parte degli utenti del servizio, dell'IVA già applicata nella misura del 20 per cento, si osserva che tale tematica ha ad oggetto il rapporto intercorrente fra il gestore del servizio e gli utenti finali del medesimo.

Detto rapporto è regolamentato, in base al vigente assetto normativo, dalla disciplina civilistica e allo stesso resta, pertanto, estranea l'Amministrazione finanziaria.

Secondo la consolidata giurisprudenza della Corte di Cassazione, infatti, la disciplina in materia di IVA delinea la sussistenza di tre distinti rapporti giuridici intercorrenti, rispettivamente, tra cedente (o prestatore) ed Amministrazione finanziaria - relativamente al pagamento dell'imposta - fra cedente (o prestatore) e cessionario (o committente) - in ordine all'esercizio della rivalsa - e fra cessionario (o committente) ed Amministrazione finanziaria - relativamente all'eventuale detrazione dell'IVA assolta in via di rivalsa (cfr. Cass. 6419 del 22 aprile 2003).

Pertanto, gli utenti del servizio potranno chiedere, ricorrendone i presupposti, la restituzione dell'importo corrispondente alla maggiore IVA ad essi addebitata direttamente alla società che eroga il gas metano.

In merito, invece, alla possibilità di recuperare l'IVA applicata dalla medesima società nella misura eccedente il 10 per cento e versata all'Erario, si fa presente quanto segue.

Eccezionalità della situazione che si è determinata a seguito della presente pronuncia e la connessa necessità di evitare che a seguito della stessa possano verificarsi indebiti arricchimenti, porta ad escludere che possano essere utilizzati, per ottenere il rimborso dell'imposta a suo tempo applicata in misura eccedente il 10 per cento, i meccanismi ordinari di variazione delle fatture, disciplinati dall'articolo 26 del D.p.r. n. 633 del 1972.

Appare, invece, necessario il ricorso alla procedura di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546, il quale stabilisce, al comma 2, che la domanda di restituzione di tributi non dovuti “in mancanza di disposizioni specifiche, non può essere presentata dopo due anni dal pagamento, ovvero, se posteriore, dal giorno in cui si è verificato il presupposto per la restituzione”, sempre che il diritto alla restituzione non sia prescritto.

Nel caso di specie, si ritiene che il termine biennale di cui all'articolo 21 del D.L.vo n. 546 del 1992 decorra dalla data del versamento dell'imposta applicata nella misura del 20 per cento.

Inoltre, al fine di garantire la neutralità del tributo e la completa eliminazione del rischio di un indebito arricchimento del soggetto gestore (il quale potrebbe ottenere il rimborso di un'IVA che non ha restituito all'utente), la restituzione, da parte dell'Erario alla società che eroga il gas metano dell'IVA da essa addebitata agli utenti in misura eccedente il 10 per cento, potrà avvenire solo a condizione che la stessa società dimostri la effettiva restituzione dell'imposta agli utenti medesimi e nel limite della somma effettivamente restituita a questi ultimi.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché le istruzioni impartite ed i principi enunciati nella presente risoluzione vengano applicati con uniformità.

III

Nota (Presidenza del Consiglio dei Ministri) 16 settembre 2010, n. **1340/MSN. Segnalazione certificata di inizio attività. Articolo 9 commi 4 bis e seguenti, legge n. 122 del 2010**

In riscontro alla richiesta di chiarimenti inoltrata a questo Ufficio circa l'ambito di applicazione alla materia edilizia delle disposizioni indicate in oggetto (prot. 1259 del 30 agosto 2010), acquisito l'avviso degli Uffici legislativi dei Ministeri delle infrastrutture e dei trasporti (prot. 37109 del 14 settembre 2010) e per la pubblica amministrazione e l'innovazione (prot. 564 del 10 settembre 2010), si rappresenta quanto segue.

1 - Com'è noto, l'articolo 49, comma 4 bis del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, disciplina la segnalazione certificata di inizio attività (Scia), sostituendo integralmente la disciplina della dichiarazione di inizio attività contenuta nel previgente articolo 19 della legge 7 agosto 1990 n. 241.

Tale riforma risponde ad una logica di riduzione degli oneri amministrativi fortemente innovativa e migliorativa per il privato, consentendogli di intraprendere un'attività economica sin dalla data di presentazione di una mera segnalazione all'amministrazione pubblica competente.

La Scia, infatti, consente di iniziare l'attività immediatamente e senza necessità di attendere la scadenza di alcun termine, ciò traducendosi in una sostanziale accelerazione e semplificazione rispetto alla precedente disciplina contenuta nell'articolo 19 della legge n. 241 del 1990, che prevedeva il decorso del termine di trenta giorni prima di poter avviare l'attività oggetto della Dia e legittimava l'esercizio di poteri inibitori da parte dell'amministrazione entro l'ulteriore termine di trenta giorni dalla comunicazione di avvio della medesima attività.

Il legislatore nazionale si era già mosso in tale direzione con il decreto legislativo 26 marzo 2010 n. 59, di recepimento della direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio del 12 dicembre 2006 n. 123 (c.d. "Direttiva Servizi"), che, modificando l'articolo 19 della legge n. 241 del 1990, ha introdotto la Dia "ad effetto immediato", rispetto

alla quale la nuova disciplina della Scia si pone in linea di assoluta continuità.

Ai sensi dell'articolo 19, comma 1, nel testo novellato, la Scia tiene luogo di "ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli per l'esercizio di attività imprenditoriale, commerciale o artigianale, il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o di atti amministrativi a contenuto generale e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti stessi" ed è corredata dalla documentazione specificamente richiesta dalla normativa di settore.

In particolare, la norma richiede espressamente che alla segnalazione certificata di inizio attività siano allegare, tra l'altro, le "attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati", con gli elaborati progettuali necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione.

2 - Tanto rilevato, è avviso dello scrivente Ufficio che il quesito in ordine all'applicabilità della disciplina della segnalazione certificata di inizio attività alla materia edilizia non può che trovare risposta positiva, sulla base dei seguenti argomenti. In primo luogo, assume rilievo l'argomento letterale, giacché ai sensi del comma 4 ter dell'articolo 49 della legge n. 122 del 2010, le espressioni "segnalazione certificata di inizio attività" e "Scia" sostituiscono, rispettivamente, quelle di "dichiarazione di inizio attività" e "Dia", "ovunque ricorrano anche come parte di un'espressione più ampia", sia nelle normative statali che in quelle regionali. Il medesimo comma stabilisce, altresì, che la disciplina della Scia contenuta nel novellato articolo 19 della legge n. 241 del 1990 "sostituisce direttamente, dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, quella della dichiarazione di inizio attività recata da ogni normativa statale e regionale".

In secondo luogo, nel confronto con la previgente formulazione dell'articolo 19, deve evidenziarsi come il legislatore abbia ommesso di indicare la Dia edilizia tra quelle oggetto di espressa esclusione dall'ambito applicativo della disposizione (commi 1 e 5, primo periodo). Invero, nella previgente formulazione il legislatore aveva escluso l'ambito applicativo della dichiarazione di inizio attività quella in materia edilizia, laddove aveva risposto che "Restano ferme le disposizioni di legge vigenti che prevedono termini diversi da quelli di cui ai commi 2 e 3 per l'inizio dell'attività e per l'adozione da parte dell'amministrazione competente di provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione dei suoi effetti" (articolo 19, comma 4). Analoga clausola di salvezza non compare nel vigente articolo 19.

In terzo luogo, la già evidenziata previsione secondo cui la segnalazione certificata di inizio attività è corredata non solo dalle certificazioni ed attestazioni ma anche dalle "asseverazioni" di tecnici abilitati - riferimento non presente nel previgente articolo 19 - appare in linea con

quanto stabilito dalla disciplina della Dia edilizia contenuta nell'articolo 23 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, la quale richiede, preliminarmente all'avvio dell'attività edilizia, la presentazione di una "dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie". Lo specifico, nuovo riferimento alle "asseverazioni", tipiche della DIA edilizia, induce a ritenere che il legislatore abbia inteso riferirsi anche alle certificazioni ed attestazioni concernenti la suddetta fattispecie.

In quarto luogo, che la disciplina della Scia sia destinata a sostituire integralmente, con i limiti di seguito enunciati, quella della Dia edilizia appare, altresì, confermato dai lavori preparatori della legge di conversione del d.l. n. 78 del 2010 (AS 2228).

In particolare, il dossier di documentazione predisposto dal Servizio Studi del Senato suggerisce la seguente lettura della disposizione: "La norma ha anche un profilo abrogativo della normativa statale difforme, per cui si deve intendere che ad essa va ricondotta anche la denuncia di inizio di attività edilizia, disciplinata dagli articoli 22 e 23 del d.p.r. n. 380 del 2001".

Ulteriore, rilevante argomento a sostegno della tesi esposta si desume dalla previsione dell'articolo 49, comma 4 ter, primo periodo, della legge n. 122 del 2010, secondo cui la disciplina della Scia, tra l'altro, "costituisce livello essenziale delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali ai sensi della lettera m)" dell'art. 117, secondo comma, della Costituzione. In virtù delle modifiche introdotte dalla legge n. 69 del 2009, già l'articolo 29, comma 2 ter, della legge n. 241 del 1990 stabiliva l'attinenza ai livelli essenziali delle prestazioni di cui alla stessa lett. m) delle disposizioni concernenti la dichiarazione di inizio attività. La riproduzione del principio all'interno della disciplina della Scia conferma l'intenzione del legislatore statale di assicurare massima portata applicativa alla disposizione, con salvezza delle sole materie espressamente escluse.

Per le stesse ragioni qui esposte, va precisato che la disciplina della Scia si applica alla materia edilizia mantenendo l'identico campo applicativo di quella della Dia, senza quindi interferire con l'ambito applicativo degli altri titoli abilitativi (es. permesso di costruire, caratterizzato da una disciplina puntuale e compiuta contenuta nel testo unico edilizia, alla quale non appare riferibile né sul piano letterale, né su quello funzionale, quella della nuova Scia).

L'estensione della disciplina della Scia anche al permesso di costruire, ovvero alla Dia alternativa al permesso di costruire, determinerebbe, nella sostanza l'ampliamento dell'ambito applicativo dell'articolo 19 della legge n. 241 del 1990 oltre i confini sopra delineati. Peraltro, all'estensione sembra di ostacolo la disciplina speciale della Dia di cui all'articolo 22, commi 3 e 4, del d.p.r. n. 380 del 2001, la quale è dal legislatore forgiata sulla falsariga di quella del permesso di costruire. In tal senso depongono le univoche previsioni dell'articolo 38, comma 2 bis, che fa riferimento

alla "formazione del titolo", e dell'articolo 39, comma 5 bis, secondo cui le disposizioni in materia di annullamento da parte della Regione del permesso di costruire si applicano anche alla Dia alternativa al permesso di costruire.

3- L'accertata applicabilità della disciplina della Scia alla Dia edilizia pone l'ulteriore nodo interpretativo dei rapporti con le discipline statali e regionali previgenti incompatibili, non abrogate espressamente dall'articolo 49 della legge n. 122 del 2010.

Come si è detto, l'articolo 49, comma 4 ter, introduce, a far da dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge n. 78 del 2010, un meccanismo di sostituzione automatica della disciplina della Scia a quella della Dia, anche edilizia.

La conclusione che precede impone un ulteriore chiarimento ermeneutico, con riferimento agli interventi edilizi realizzabili con Dia alternativa rispetto al permesso di costruire.

L'articolo 22, comma 3, del d.p.r. n. 380 del 2001 determina i casi in cui interventi edilizi soggetti a permesso di costruire possono essere realizzati alternativamente con Dia, e il successivo comma 4 riconosce alle Regioni a statuto ordinario la facoltà di ampliare o ridurre l'ambito applicativo del precedente comma. Di qui il problema del rapporto tra la disciplina della Scia e quella della Dia alternativa al permesso di costruire, e segnatamente del rapporto tra la disciplina della Scia e quella contenuta nelle leggi regionali che, in attuazione della previsione dell'articolo 22, comma 4, del d.p.r. n. 380 del 2001, hanno introdotto ulteriori casi di alternatività tra Dia e permesso di costruire.

Al riguardo, è avviso dello scrivente Ufficio che la disciplina della Scia non si applichi alla Dia alternativa al permesso di costruire e che le leggi regionali previgenti con le quali è stata esercitata la facoltà prevista dall'articolo 22, comma 4, del d.p.r. n. 380 del 2001 non siano state incise dall'entrata, in vigore dell'articolo 49 della legge n. 122 del 2010.

A tale conclusione conduce quanto già evidenziato con riferimento ai titoli edilizi diversi dalla Dia, ed in particolare con riferimento al permesso di costruire, al quale non risulta applicabile la disciplina della Scia. Con particolare riguardo alle leggi regionali recanti ulteriori casi di Dia alternativa al permesso di costruire, la predetta conclusione appare peraltro conforme sia ad una lettura costituzionalmente orientata dell'articolo 49 della legge n. 122 del 2010, che salvaguardi la potestà legislativa regionale di estendere, oltre i confini dell'intervento statale ed in attuazione dell'articolo 22, comma 4, del testo unico edilizia, l'istituto della Dia edilizia, sia alla previsione dell'articolo 29, comma 2 quater della legge n. 241 del 1990, la quale riconosce alle Regioni, nella disciplina dei procedimenti amministrativi di propria competenza, la facoltà di prevedere livelli ulteriori di tutela rispetto a quelli garantiti dalle disposizioni statali attinenti ai livelli essenziali delle prestazioni di cui ai precedenti commi 2 bis e 2 ter.

4 - Delineato nei termini sopra enunciati l'ambito applicativo del novellato articolo 19 della legge n. 241 del

1990 con riferimento alla materia edilizia, occorre chiarire i seguenti ulteriori aspetti di rilievo:

- in caso di intervento edilizio in zona sottoposta a vincolo, permane l'onere di acquisizione ed allegazione alla segnalazione certificata dello specifico atto di assenso dell'ente preposto alla tutela del vincolo stesso; tale atto, in virtù della espressa previsione dell'articolo 19, comma 1, della legge n. 241 del 1990 ("con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali), non può essere sostituito dalla Scia;

- per le Dia edilizie presentate prima dell'entrata in vigore della novella dell'articolo 19 della legge n. 241 del 1990, anche nell'eventualità in cui alla data di entrata in vigore non fosse ancora decorso il termine per l'esercizio del potere inibitorio da parte dell'amministrazione, la disciplina applicabile non può che essere quella vigente al momento della presentazione della Dia, salva la possibilità per il privato di avvalersi degli effetti della novella presentando, per il medesimo intervento, una Scia.

Ultimissime dalla redazione

(23 dicembre 2010)

Nel Consiglio dei ministri del 21 dicembre 2010, n. 120, è stato approvato il **Decreto Legge cd. «Milleproroghe»**.

Non sono escluse ulteriori limature del testo del decreto fino alla sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.

Riportiamo in sintesi le novità più interessanti:

- **Case fantasma.** Proroga per regolarizzare gli degli immobili sconosciuti al catasto. Il termine del 31 dicembre 2010 attualmente previsto slitta al 28 febbraio 2011.
- **Riscossione dei comuni slitta di un anno.** Slitta di un anno l'entrata in vigore della riforma della riscossione degli Enti locali. I Comuni avranno tempo fino al 31 dicembre 2011 per mettere a gara la concessione del servizio di riscossione.
- **Proroga sfratti.** Nulla è previsto, allo stato, in merito alla "proroga degli sfratti".

Pratica

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 2010

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 2009-Gennaio 2010	1,3%	0,975%	49/10
Febbraio 2009-Febbraio 2010	1,3%	0,975%	68/10
Marzo 2009-Marzo 2010	1,5%	1,125%	91/10
Aprile 2009-Aprile 2010	1,6%	1,200%	116/10
Maggio 2009-Maggio 2010	1,5%	1,125%	143/10
Giugno 2009-Giugno 2010	1,3%	0,975%	170/10
Luglio 2009-Luglio 2010	1,7%	1,275%	198/10
Agosto 2009-Agosto 2010	1,5%	1,125%	223/10
Ottobre 2009-Ottobre 2010	1,7%	1,275%	273/10
Novembre 2009-Novembre 2010	1,7%	1,275%	

ANNO 2009

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 2008-Gennaio 2009	1,5%	1,125%	50/09
Febbraio 2008-Febbraio 2009	1,5%	1,125%	68/09
Marzo 2008-Marzo 2009	1,0%	0,750%	96/09
Aprile 2008-Aprile 2009	1,0%	0,750%	119/09
Maggio 2008-Maggio 2009	0,7%	0,525%	126/09
Giugno 2008-Giugno 2009	0,4%	0,300%	167/09
Luglio 2008-Luglio 2009	-0,1%		198/09
Agosto 2008-Agosto 2009	0,2%	0,150%	226/09
Settembre 2008-Settembre 2009	0,1%	0,075%	247/09
Ottobre 2008-Ottobre 2009	0,2%	0,150%	271/09
Novembre 2008-Novembre 2009	0,7%	0,525%	302/09
Dicembre 2008-Dicembre 2009	1,0%	0,750%	22/10

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 2010

VARIAZIONE ANNUALE

Periodo cui si riferisce la variazione	Dato pubblicato dall'ISTAT
Gennaio 2009-Gennaio 2010	1,3%
Febbraio 2009-Febbraio 2010	1,1%
Marzo 2009-Marzo 2010	1,4%
Aprile 2009-Aprile 2010	1,6%
Maggio 2009-Maggio 2010	1,6%
Giugno 2009-Giugno 2010	1,5%
Luglio 2009-Luglio 2010	1,8%
Agosto 2009-Agosto 2010	1,8%
Settembre 2009-Settembre 2010	1,6%
Ottobre 2009-Ottobre 2010	2,0%
Novembre 2009-Novembre 2010	1,9%

(*) Utilizzabile per l'aggiornamento del canone, con specifica clausola, nei contratti di locazione abitativa non regolamentati. (Fonte Confedilizia)

ANNO 2009

VARIAZIONE ANNUALE

Periodo cui si riferisce la variazione	Dato pubblicato dall'ISTAT
Gennaio 2008-Gennaio 2009	1,4%
Febbraio 2008-Febbraio 2009	1,5%
Marzo 2008-Marzo 2009	1,1%
Aprile 2008-Aprile 2009	1,2%
Maggio 2008-Maggio 2009	0,8%
Giugno 2008-Giugno 2009	0,6%
Luglio 2008-Luglio 2009	-0,1%
Agosto 2008-Agosto 2009	0,1%
Settembre 2008-Settembre 2009	0,4%
Ottobre 2008-Ottobre 2009	0,3%
Novembre 2008-Novembre 2009	0,8%
Dicembre 2008-Dicembre 2009	1,1%

(*) 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 (*)

1982	D.L. n. 9 del 23.1.1982 conv. L. n. 94 del 25.3.1982	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					
1984	L. n. 377 del 25.7.1984	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.					
1985	D.L. n. 12 del 7.2.1985 conv. L. n. 118 del 5.4.1985	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)					
1986	D.L. n. 832 del 9.12.1986 conv. L. 15 del 6.2.1987	Differimento del termine di esecuzione del rilascio	<table border="0"> <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> </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)						
1987	D.L. n. 392 del 25.9.1987 conv. L. n. 478 del 25.11.1987	Sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio sino al 31 ottobre 1987					
1988	L. n. 108 dell'8.4.1988	Sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio sino al 31 dicembre 1988					
1989	D.L. n. 551 del 30.12.1988 conv. L. n. 61 del 21.2.1989	Sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio sino al 31 dicembre 1989					
1999	L. n. 494 del 16.12.1999	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 delibera 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 delibera 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 confinenti 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 "sfatto" (per finita locazione) contro conduttori che abbiano nel loro nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, o handicappati gravi, e che non dispongano di altra abitazione né 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.

(*) 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.

Testo di riforma del condominio come approvato in prima lettura dalla Commissione giustizia del Senato il 17 novembre 2010 (*)

Art. 1. 1. L'articolo 1117 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1117. - (Parti comuni dell'edificio). - Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, se non risulta il contrario dal titolo, che a pena di nullità deve indicarne l'ulteriore destinazione d'uso anche se aventi diritto a godimento periodico:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche».

Art. 2. 1. Dopo l'articolo 1117 del codice civile sono inseriti i seguenti:

«Art. 1117-bis. - (Ambito di applicabilità). - Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo precedente.

Le disposizioni sulle distanze di cui alle sezioni VI e VII del capo II del titolo II del presente libro non si applicano ai condomini, salvo che la condizione dei luoghi lo richieda, tenuto conto dell'amenità, della comodità o di altre qualità dei beni che ivi si trovano.

Il godimento individuale di parti comuni si intende tollerato dagli altri condomini ai sensi dell'articolo 1144. La cessazione delle tolleranze può essere provata soltanto mediante atto scritto comunicato all'amministratore o, in mancanza di amministratore a tutti i condomini.

Art. 1117-ter. - (Modificazioni delle destinazioni d'uso e sostituzioni delle parti comuni). - La sostituzione delle parti comuni, ovvero la modificazione della loro destinazione d'uso, se ne è cessata l'utilità ovvero è altrimenti realizzabile l'interesse comune, è approvata dall'assemblea con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, quinto comma.

La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni alla data di convocazione.

La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve contenere l'indicazione dell'oggetto della deliberazione, l'individuazione delle parti comuni oggetto della modificazione o sostituzione e la descrizione specifica delle modalità di esecuzione degli interventi proposti.

La deliberazione, redatta con atto pubblico a pena di nullità, deve contenere la dichiarazione espressa di avere effettuato gli adempimenti di cui ai precedenti commi, e deve determinare l'indennità che, ove richiesta, spetta ai condomini che sopportino diminuzione del loro diritto, avuto riguardo alla condizione dei luoghi.

Art. 1117-quater. - (Tutela delle destinazioni d'uso). - In caso di attività contrarie alle destinazioni d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà individuale, ogni condomino ed ogni conduttore può chiedere all'amministratore di intervenire mediante diffida e, in caso di mancata cessazione delle violazioni nonostante la diffida, chiedere all'amministratore di convocare l'assemblea, inserendo all'ordine del giorno la richiesta di tutela della destinazione d'uso.

L'amministratore è tenuto a convocare senza indugio l'assemblea. Decorso il termine di trenta giorni dalla richiesta senza che sia stata convocata l'assemblea, è ammesso il ricorso all'autorità giudiziaria che provvede in via di urgenza.

Nel caso in cui accerti la violazione della destinazione d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà individuale, l'autorità giudiziaria ordina la cessazione dell'attività e la rimessione delle cose in pristino e, salvo il risarcimento del danno, può condannare il responsabile al pagamento di una ulteriore somma di denaro in favore del condominio da determinarsi tenendo conto della gravità della violazione e dei benefici ricavati».

Art. 3. 1. L'articolo 1118 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1118. - (Diritti dei partecipanti sulle parti comuni). - Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene, tenendo conto delle destinazioni d'uso strutturali e funzionali.

Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni, né essere liberato dal vincolo di solidarietà nei confronti dei terzi.

Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese di manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma».

Art. 4. 1. L'articolo 1119 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1119. - (Indivisibilità). - Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che le stesse siano state sottratte all'uso comune per effetto di una deliberazione ai sensi dell'articolo 1117-ter, se la divisione può avvenire in parti corrispondenti ai diritti di ciascuno, rispettando la destinazione e senza pregiudicare il valore delle unità immobiliari. Si applicano le disposizioni degli articoli 1111 e seguenti».

Art. 5. 1. All'articolo 1120 del codice civile, il primo comma è sostituito dai seguenti:

«Salvo che sia altrimenti stabilito dalla legge, i condomini, con la maggioranza indicata dal quarto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

Sono valide, se approvate dall'assemblea a maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio nel rispetto, se del caso, delle disposizioni di cui al secondo, terzo e quarto comma dell'articolo 1117-ter, le deliberazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

- 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio;
- 3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze.

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni».

Art. 6. 1. L'articolo 1122 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1122 - (Opere su parti di proprietà o uso individuale). - Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti comuni di cui si sia riservata la proprietà o l'uso individuale, ciascun condomino non può eseguire opere o modifiche ovvero variare la destinazione d'uso indicata dal titolo, benché consentite dalle norme di edilizia, se ne derivi danno alle parti comuni o individuali o notevole diminuzione di godimento o valore di esse, ovvero pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

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

In mancanza di dettagliate informazioni sul contenuto specifico e sulle modalità di esecuzione, l'amministratore può, previa diffida, rivolgersi all'autorità giudiziaria che provvede in via d'urgenza ai sensi dell'articolo 1171».

Art. 7 1. Dopo l'articolo 1122 del codice civile sono inseriti i seguenti:

«Art. 1122-bis. - (Interventi urgenti a tutela della sicurezza negli edifici). - Nelle parti comuni e nelle unità immobiliari di proprietà individuale non possono essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettino la normativa sulla sicurezza degli edifici. Il mancato rispetto di detta normativa si considera situazione di pericolo imminente per l'integrità delle parti comuni e delle unità immobiliari di proprietà individuale, nonché per l'integrità fisica delle persone che stabilmente occupano il condominio o che abitualmente vi accedono.

L'amministratore, su richiesta anche di un solo condomino o conduttore, nel caso in cui sussista il ragionevole sospetto che difettino le condizioni di sicurezza di cui al primo comma, accede alle parti comuni dell'edificio ovvero richiede l'accesso alle parti di proprietà o uso individuale al condomino o al conduttore delle stesse.

La semplice esibizione della documentazione amministrativa relativa all'osservanza delle normative di sicurezza non è di ostacolo all'accesso.

L'amministratore esegue l'accesso alle parti comuni con un tecnico nominato d'accordo con il richiedente ed esegue l'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale con un tecnico nominato di comune accordo tra il richiedente e l'interpellato. Il tecnico nominato, al termine dell'accesso, consegna una sintetica relazione al richiedente ed all'amministratore, il quale la tiene a disposizione di chiunque vi abbia interesse.

A seguito dell'accesso, qualora risulti la situazione di pericolo di cui al primo comma, l'amministratore convoca senza indugio l'assemblea per gli opportuni provvedimenti, salvo il ricorso di chiunque vi abbia interesse al tribunale per gli opportuni provvedimenti anche cautelari.

Nel caso in cui l'interpellato non consenta l'accesso o non si raggiunga l'accordo sulla nomina del tecnico, previa, ove possibile, convocazione dell'assemblea, possono essere richiesti al tribunale gli opportuni provvedimenti anche in via di urgenza. Il tribunale, valutata ogni circostanza e previo accertamento delle condizioni dei luoghi, può, anche in via provvisoria, porre le spese a carico di chi abbia immotivatamente negato il proprio consenso all'accesso.

Le spese delle operazioni di cui al presente articolo, qualora i sospetti si rivelino manifestamente infondati, sono a carico di chi ha richiesto l'intervento all'amministratore; in tal caso, se vi è stato accesso a proprietà individuali, il medesimo richiedente è tenuto, oltre che al risarcimento del danno, a versare al proprietario che ha subito l'accesso un'indennità di ammontare pari al 50 per cento della quota condominiale ordinaria dovuta dallo stesso proprietario in base all'ultimo rendiconto approvato dall'assemblea.

Art. 1122-ter. - (Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva). - Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea, può prescrivere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. In caso di impedimento all'accesso o di richiesta di garanzia eccessivamente onerosa, l'autorità giudiziaria provvede anche in via di urgenza.

L'interessato ed i suoi aventi causa sopportano le spese di ripristino delle cose altrui o comuni nel caso di sopravvenuta impossibilità di uso dell'impianto ed anche nel caso di rimozione».

Art. 8. 1. All'articolo 1124 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il primo comma è sostituito dal seguente:

«Le scale e gli ascensori sono mantenuti e ricostruiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.»;

b) la rubrica è sostituita dalla seguente: «(Manutenzione e ricostruzione delle scale e degli ascensori)».

2. L'articolo 1126 è sostituito dal seguente:

«Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non sia comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini, in proporzione al valore dell'unità immobiliare di ciascuno».

Art. 9. 1. L'articolo 1129 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1129. - (Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore). - Quando i condomini sono più di quattro, se l'assemblea non vi provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini.

Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore dichiara all'assemblea di aver assolto agli oneri di cui all'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie e comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, nonché l'ubicazione, la denominazione e il codice fiscale degli altri condomini eventualmente amministrati, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) del primo comma dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, del condomino che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore inoltre entro dieci giorni dall'accettazione, provvede all'aggiornamento dei dati del registro di cui all'articolo 71 delle Disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie.

L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina, ove richiesto, deve presentare ai condomini, sotto pena di nullità della nomina stessa, una polizza di assicurazione a garanzia degli atti compiuti nell'espletamento del mandato.

I massimali della polizza di assicurazione non possono essere inferiori all'ammontare dell'importo dell'ultimo bilancio consuntivo approvato dall'assemblea. L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza di assicurazione se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori.

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio ciascun condomino può accedervi per prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica. Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e a eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

Salvo che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro quattro mesi dal momento in cui il credito è divenuto esigibile, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie. L'amministratore risponde dei danni a lui imputabili per il ritardo.

L'incarico di amministratore è di due anni, salvo diversa espressa deliberazione dell'assemblea e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- a) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- b) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- c) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al quinto comma;
- d) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- e) l'aver acconsentito, con dolo o colpa, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- f) l'aver omesso di agire ai sensi del settimo comma per la riscossione forzata delle somme dovute al condominio entro il termine ivi indicato ed avere omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
- g) l'inottemperanza agli obblighi di cui agli articoli 1117-quater e 1122-bis e 1130 numeri 6, 7, 8 e 9;
- h) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo».

Art. 10. 1. L'articolo 1130 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1130. - (Attribuzioni dell'amministratore). - L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo seguente e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) eseguire gli adempimenti fiscali;
- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, o comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore, acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;
- 7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio,

nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico i singoli movimenti in entrata ed in uscita; Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;

7-bis) conservare tutta la documentazione inerente la propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico amministrativo dell'edificio e del condominio;

8) provvedere all'affissione degli atti di cui all'articolo 1117-ter;

9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;

9-bis) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni».

Art. 11. 1. Dopo l'articolo 1130 del codice civile sono aggiunti i seguenti:

«Art. 1130-bis. - (Rendiconto condominiale). - Il rendiconto condominiale è redatto con criteri di cassa e di competenza; le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. I condomini e i titolari di diritti di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà.

L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo».

Art. 12. 1. All'articolo 1131 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo comma va sostituito l'inciso «dall'articolo precedente» con l'inciso «dall'articolo 1130» e sono aggiunte inoltre le seguenti parole: «Nell'attuazione delle deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter e nell'esecuzione degli atti ad esse relativi. Ogni limite o condizione ai poteri di rappresentanza si considera non apposto.»;

b) dopo il quarto comma è aggiunto il seguente:

«L'amministratore, previa autorizzazione dell'assemblea, è legittimato a consentire la cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio»;

c) all'articolo 1133 del codice civile è aggiunto il seguente comma:

«Ove non si prendano provvedimenti per l'amministrazione delle parti comuni, ciascuno dei condomini previa diffida all'amministratore o in mancanza a tutti gli altri condomini, può ricorrere al tribunale che provvede in camera di consiglio. Il tribunale può anche autorizzare l'esecuzione degli interventi opportuni e la ripartizione delle spese».

Art. 13. 1. L'articolo 1134 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1134. - (Gestione di iniziativa individuale). - Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

Se una deliberazione adottata dall'assemblea non viene eseguita, ciascun condomino può diffidare l'amministratore o, in mancanza, il condomino eventualmente incaricato. Decorsi inutilmente trenta giorni dalla diffida, egli può intraprendere l'esecuzione della deliberazione ineseguita. Se entro tale termine l'amministratore si oppone per iscritto all'iniziativa del condomino, questi può chiedere l'autorizzazione del tribunale che, sentite le parti, provvede in via d'urgenza, disponendo anche in ordine alle modalità di esecuzione ed alle relative spese».

2. All'articolo 1135 è aggiunto il seguente comma: «L'assemblea può autorizzare l'amministratore a collaborare a progetti territoriali promossi dalle istituzioni locali per migliorare la qualità della vita e la sicurezza zona anche mediante la preventiva raccolta di dati relativi ai bisogni e alle esigenze di lavoro di residenti e abitanti».

Art. 14. 1. L'articolo 1136 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1136. - (Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni). - L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che hanno per oggetto la nomina e la revoca dell'amministratore, le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 1120 e quelle che hanno per oggetto la ricostruzione dell'edificio o interventi straordinari di notevole valore devono essere approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati
Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore».

Art. 15. 1. L'articolo 1137 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1137. - (Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea). - Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria con atto di citazione chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.

Listanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al Libro IV, Titolo I, Capo III, Sezione I, con l'esclusione dell'articolo 669-octies, sesto comma, del codice di procedura civile».

Art. 16. 1. All'art. 1138, il terzo comma, è sostituito dal seguente:

«Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 ed allegato al registro indicato dal n. 6 dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107».

Art. 17. 1. All'articolo 2643 del codice civile è aggiunto il seguente numero:

«14 bis) gli atti, incluse le deliberazioni di cui all'articolo 1117-ter, e le sentenze che hanno per oggetto modificazioni della proprietà ovvero determinazioni o modificazioni delle destinazioni d'uso dei beni che si trovano nell'edificio».

Art. 18. 1. Al n. 1 del primo comma dell'articolo 2659 del codice civile sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «. Per i condominii, devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale».

2. All'articolo 2644 del codice civile, dopo il secondo comma, è aggiunto il seguente:

«La trascrizione degli atti di cui al numero 14-bis dell'articolo precedente, eseguita a favore e contro i condominii, si considera eseguita a favore e contro tutti i singoli proprietari delle unità immobiliari. Detti atti devono essere trascritti anche a favore e contro i condominii interessati».

Art. 19. 1. L'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Art. 63. - Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea e per la riscossione delle sanzioni irrogate a norma dell'articolo 70 di queste disposizioni, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori del condominio non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi e l'eventuale ricorso a strumenti coattivi di riscossione ai sensi dell'articolo 1129, settimo comma.

I creditori del condominio non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un quadrimestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, salvo che l'autorità giudiziaria, adita anche in via d'urgenza, riconosca l'essenzialità del servizio per la realizzazione di diritti fondamentali della persona e l'impossibilità oggettiva del ricorso a mezzi alternativi.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto».

Art. 20. 1. All'articolo 64 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, il primo comma è sostituito dal seguente:

«Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dal decimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente».

Art. 21. 1. All'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, il terzo comma è sostituito dai seguenti:

«L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.

L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi».

Art. 22. 1. L'articolo 67 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Art. 67. - Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.

Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.

Nei casi di cui all'art. 1117-bis, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'art. 1136, quinto comma, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione delle parti comuni ai più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii. L'amministratore riferisce in assemblea.

All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione all'assemblea.

Salvo patto contrario, gli usufruttuari e, in loro vece ove sussistano, i conduttori esercitano il diritto di voto nelle deliberazioni che attengono all'ordinaria amministrazione e al godimento delle cose e dei servizi comuni. Essi sono direttamente obbligati a concorrere nelle relative spese in solido con i proprietari.

Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'art. 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario».

Art. 23. 1. L'articolo 68 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Art. 68. - Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare».

Art. 24. 1. L'articolo 69 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Art. 69. - I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere riveduti o modificati, all'unanimità; tali valori, anche nell'interesse di un solo condomino, possono essere riveduti o modificati, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, terzo comma, nei seguenti casi:

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore di calcolo materiale;

2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici, di modificazione delle destinazioni d'uso o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni».

Art. 24-bis. 1. L'art. 70 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«70. Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 100 ed, in caso di recidiva, fino ad euro 1.000. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie».

Art. 25. 1. L'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:

«Art. 71. - È tenuto presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura il registro pubblico degli amministratori di condominio.

L'iscrizione nel registro di cui al primo comma, da effettuare presso la Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia nella quale il condominio si trova, è obbligatoria per chi intenda svolgere le funzioni di amministratore, deve precedere l'esercizio della relativa attività e deve essere comunicata al condominio amministrato.

Per essere iscritti nel registro gli interessati devono indicare i propri dati anagrafici e il codice fiscale, o se si tratta di società la sede legale e la denominazione, nonché l'ubicazione e il codice fiscale di tutti i condomini amministrati. Ai fini dell'iscrizione e dei successivi aggiornamenti del registro, gli interessati devono altresì dichiarare che non sussistono, né sono sopravvenute, le condizioni ostative all'iscrizione indicate nel comma ottavo. Se si tratta di società, la predetta dichiarazione deve essere rilasciata da coloro che, nell'ambito della stessa, svolgono funzioni di direzione e amministrazione.

Nel registro sono indicati, oltre i dati di cui al terzo comma, la data d'iscrizione nel registro, i dati relativi alle nomine e alla cessazione degli incarichi, nonché tutte le ulteriori variazioni.

L'esercizio dell'attività di amministratore in mancanza di iscrizione o in caso di omessa o inesatta comunicazione dei dati di cui al terzo e quarto comma non dà diritto a compenso per tutte le attività svolte a decorrere dal momento in cui l'iscrizione risulta irregolare e comporta la sanzione amministrativa da euro 200 a euro 1.000, ovvero da euro 2.000 a euro 10.000 in caso di esercizio dell'attività in forma societaria. La reiterazione della violazione comporta altresì la perdita della capacità di essere iscritti nel registro per i cinque anni successivi.

I dati contenuti nel registro sono gestiti con modalità informatizzate e consentono la ricerca sia per nome dell'amministratore, sia per denominazione, indirizzo del condominio e codice fiscale. Chiunque può accedere ai predetti dati ed ottenerne copia conforme previo rimborso delle spese.

Non si applicano le disposizioni dei commi precedenti nei confronti dei soggetti indicati nell'articolo 1129, quarto comma, che svolgono la funzione di amministratore solo del proprio condominio, se i condomini non sono più di venti e l'amministratore è un condomino. In tal caso tuttavia l'interessato comunica la denominazione e l'ubicazione del condominio, i propri dati anagrafici e il codice fiscale, l'insussistenza delle condizioni ostative di cui all'ottavo comma, nonché la data di inizio e di cessazione dell'incarico, affinché tali dati siano separatamente riportati nel registro. Gli effetti della nomina decorrono dalla data dell'avvenuta comunicazione. In mancanza, sono applicabili le sanzioni di cui al quinto comma.

Non possono essere iscritti nel registro coloro che, salvi gli effetti della riabilitazione, siano stati condannati con sentenza irrevocabile:

- a) alla pena della reclusione non inferiore a due anni per un delitto non colposo contro la pubblica amministrazione, contro la fede pubblica o contro il patrimonio;
- b) alla pena della reclusione per un delitto non colposo contro il patrimonio commesso nell'esercizio dell'attività di amministratore di condominio.

La tenuta nel registro non comporta oneri a carico dello Stato».

Art. 26. 1. Il Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentite le associazioni degli amministratori condominiali determina con proprio decreto, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il regolamento di attuazione del Registro di cui all'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, assicurandone l'unitarietà sul territorio nazionale con le opportune modalità tecniche di confluenza in rete dei dati e stabilisce l'importo del diritto annuale di segreteria che i soggetti iscritti nel Registro corrispondono alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, il cui ammontare, tale da assicurare l'integrale copertura di tutte le spese di gestione, non può essere superiore al costo effettivo del servizio. Il decreto determina altresì i diritti di segreteria, a carico di quanti accedono ai dati del registro, sull'attività certificativa svolta dalle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, in misura non superiore al rimborso delle spese

della copia richiesta. L'importo dei diritti di segreteria di cui al primo e secondo periodo è aggiornato con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

2. Le disposizioni di cui all'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, come modificato dalla presente legge, entrano in vigore contestualmente all'entrata in vigore del decreto di cui al comma 1. I soggetti che, alla data di entrata in vigore delle predette disposizioni già esercitano l'attività di amministratore di condominio, provvedono entro i novanta giorni successivi agli adempimenti previsti dalle medesime disposizioni.

Art. 27. 1. All'articolo 2, comma 1, della legge 9 gennaio 1989, n. 13, le parole: «con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile» sono sostituite dalle seguenti: «con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile».

Art. 28. 1. All'articolo 26, comma 5, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, le parole: «l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile» sono sostituite dalle seguenti: «l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile».

1-bis. All'articolo 26, comma 2, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, le parole: «semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea» sono sostituite con le seguenti: «degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio».

Art. 29. 1. All'articolo 2-bis, comma 13, del decreto-legge 23 gennaio 2001, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 20 marzo 2001, n. 66, le parole: «l'articolo 1136, terzo comma, dello stesso codice» sono sostituite dalle seguenti: «l'articolo 1120, secondo comma, dello stesso codice».

Art. 30. *Soppresso*

Art. 31. I contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni sono prededucibili ai sensi dell'articolo 111 della legge fallimentare, se divenute esigibili ai sensi dell'articolo 63 disposizioni di attuazione, primo comma, durante le procedure concorsuali.

Art. 31 bis. 1. All'articolo 23 del codice di procedura civile, al primo comma, dopo le parole: «per le cause tra condomini» aggiungere le seguenti «, ovvero tra condomini e condominio,».

NOTE

(Collazionato dall'Ufficio rapporti parlamentari della Confedilizia).

Il testo non recepisce la proposta della organizzazione della proprietà edilizia circa l'attribuzione al condominio della capacità giuridica, finalizzata a valorizzare l'amministratore di condominio e a facilitare i rapporti in ambito condominiale e con i terzi.

Al proposito, non pare che la Commissione abbia colto la distinzione fra capacità giuridica e personalità giuridica, che invece è chiarita nella proposta di legge on. Duilio (ed altri) presentata alla Camera dei Deputati, la quale contiene appunto il riconoscimento al condominio della capacità giuridica, come previsto nella maggior parte dei Paesi europei.

La confusione fra personalità giuridica e capacità giuridica ha indotto qualcuno a sostenere che, con l'introduzione di quest'ultima, si vorrebbe fare del condominio una società di capitali. Si tratta di un errore evidente. Le società di capitali hanno personalità giuridica ed un'autonomia patrimoniale perfetta, da cui discende una netta separazione fra il patrimonio dell'ente e quello dei soci. Attribuire al condominio la capacità giuridica per determinati atti vuol dire invece, più semplicemente, riconoscere allo stesso la possibilità, per specifiche materie, di essere titolare di diritti ed obblighi.

Confedilizia e modifica tabelle millesimali

A proposito della sentenza della Cassazione, a sezioni unite, n. 18477/10 in materia di approvazione delle tabelle millesimali, la Confedilizia - pur in sede di prima valutazione - ritiene opportuno sottolineare che la decisione consente di distinguere tra le diverse tabelle condominiali, e di limitare la statuizione sull'approvazione a maggioranza a quelle tabelle che servono per dividere tra i condòmini le spese per l'esercizio e la manutenzione degli impianti e delle parti comuni dell'edificio, mentre a maggioranza non appare possibile approvare o modificare la tabella comunemente definita tabella A, che determina i rapporti tra i valori delle diverse unità immobiliari (appartamenti, negozi ed altre possibili destinazioni) ed esprime la misura della partecipazione alla comproprietà dei beni comuni. È la tabella - evidenzia la Confedilizia - che si usa, per esempio, quando si deve dividere tra i condòmini il ricavato della vendita dei beni comuni, nei casi in cui tale vendita è possibile (per esempio, in caso di vendita dell'appartamento non più destinato a casa del portiere o del vano non più destinato a centrale termica), essendo chiaro che in casi del genere i criteri per la divisione del prezzo ricavato non possono essere stabiliti a maggioranza.

L'approvazione di alcune tabelle a maggioranza - sottolinea ancora la Confedilizia - può essere strumento per una più agevole amministrazione condominiale, ma è peraltro necessario vigilare su eventuali improprie estensioni di tali principi non soltanto alla determinazione delle quote di comproprietà, ma anche agli usi ed alla destinazione delle singole unità immobiliari, essendo pure le delibere ad essi relative vincolanti solo se accettate contrattualmente. I condòmini - prosegue la Confedilizia - possono trovare efficace tutela da eventuali abusi della maggioranza adottando il regolamento condominiale approvato da Confedilizia e disponibile sul sito internet della Confederazione. Inoltre - conclude la Confedilizia - i mutamenti di fatto della disciplina condominiale per effetto della giurisprudenza, rendono ancora più attuale la necessità della attribuzione al condominio della capacità giuridica, come garanzia di giusto equilibrio tra efficienza dell'amministrazione, poteri dell'assemblea e tutela dei diritti dei singoli condòmini.

Tasso di interesse all'1,5% dal 2011

È fissata all'1,5% - a decorrere dall'1 gennaio 2011 e per effetto di un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze - la misura del saggio degli interessi legali, che si applica, fra l'altro, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione.

Fino al 31 dicembre resta in vigore il tasso di interesse dell'1%, in atto dall'1 gennaio 2010.

TABELLA INTERESSI LEGALI

dall'1 gennaio 2011	1,5%
dall'1 gennaio 2010 al 31 dicembre 2010	1%
dall'1 gennaio 2008 al 31 dicembre 2009	3%
dall'1 gennaio 2004 al 31 dicembre 2007	2,5%
dall'1 gennaio 2002 al 31 dicembre 2003	3%
dall'1 gennaio 2001 al 31 dicembre 2001	3,5%
dall'1 gennaio 1999 al 31 dicembre 2000	2,5%
dall'1 gennaio 1997 al 31 dicembre 1998	5%
dal 16 dicembre 1990 al 31 dicembre 1996	10%
dal 21 aprile 1942 al 15 dicembre 1990	5%

Fonte: Confedilizia

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 Quesito da Langhirano. Si osserva preliminarmente che al contratto ad uso abitativo di cui al quesito, stipulato precedentemente all'entrata in vigore della legge 392/1978, si applica, ai sensi dell'art. 65 della stessa legge, la disciplina dell'equo canone ivi prevista.

R Ciò posto, si rileva che mancano elementi sufficienti di giudizio, in fatto, per rispondere al quesito. In particolare, per stabilire se con gli indicati accordi del 1994 e del 2006 le parti si siano limitate ad aggiornare il canone, oppure abbiano inteso dar corso ad un nuovo rapporto di locazione sulla base, inizialmente, del decreto legge 333/1992 come convertito nella legge 359/1992, e, successivamente, della legge 431/1998. Ove si fosse inteso dar corso ad una nuova locazione, infatti, la domanda del conduttore non potrebbe, evidentemente, trovare fondamento; diversamente bisognerebbe appuntare l'attenzione sul termine entro il quale è stata esercitata l'azione di ripetizione delle somme che si assumono indebitamente corrisposte.

Al riguardo, la giurisprudenza ha più volte precisato, infatti, che il termine semestrale di decadenza per l'esercizio dell'azione di ripetizione di tali somme (termine previsto dall'art. 79, secondo comma, della citata legge 392/1978) "fa sì che, se l'azione viene esperita oltre il detto termine, il conduttore è esposto al rischio dell'eccezione di prescrizione dei crediti per i quali essa è già maturata"; diversamente se il termine in questione è rispettato, il conduttore ha diritto al recupero di tutto quanto ha versato in più rispetto al canone legale "fino al momento del rilascio dell'immobile locato", con la conseguente "inopponibilità di qualsivoglia eccezione di prescrizione" (cfr., ex multis, Cass. sent. 10128/04 e, più recentemente, Cass. sent. 16009/10).

Altra questione che si porrebbe, poi, se non potesse essere riconosciuto agli accordi di cui trattasi il carattere di nuovi rapporti locativi, è se la domanda di restituzione delle somme versate in eccesso rispetto al canone legalmente dovuto debba essere accolta solo per il periodo intercorrente fra l'inizio della locazione e il passaggio alla disciplina della legge 431/98 (che, com'è noto, prevede la possibilità di determinare liberamente il canone), oppure anche con riferimento al periodo successivo alla rinnovazione tacita avvenuta in vigenza della stessa legge 431.

Sul punto non è possibile dare una risposta certa: la prevalente giurisprudenza di merito, infatti, ha mostrato di aderire alla prima soluzione (cfr., fra le altre, Corte di Appello Trento, sez. distaccata di Bolzano, sent. n. 230/04 e Corte di Appello di Torino, sent. 598/04); una recente

pronuncia della Cassazione, invece, si è espressa per la seconda soluzione (sent. n. 12996/09).

D Un amministratore di condominio di quali e quanti registri deve dotarsi? Quesito da Parma.

R Il codice civile prevede due registri di cui devono dotarsi gli amministratori di condominio. Uno - la cui obbligatorietà non può ritenersi venuta meno a seguito della cessazione del sistema corporativo (sul quale si basava l'adempimento di cui all'art. 71 disp. att. c.c. che assegnava all'"associazione professionale dei proprietari di fabbricati" il solo compito di tenere il registro in questione) - è quello previsto dal combinato disposto degli artt. 1129, quarto comma, e 1138, terzo comma, c.c.. Tali norme prevedono che la nomina e la cessazione, per qualunque causa, dell'amministratore dal suo incarico siano annotate in un "apposito registro" e che, nel medesimo registro, sia trascritto anche il regolamento di condominio approvato dall'assemblea.

L'altro registro, invece, è quello contemplato dall'art. 1136, ultimo comma, c.c.. In esso devono essere trascritti i verbali d'assemblea.

D Sono proprietario - ci scrive un abbonato di Bolzano - di un appartamento sito in un edificio dotato di piscina condominiale e vorrei sapere come vanno ripartite le spese di manutenzione di questo impianto.

R Secondo la giurisprudenza le spese per la manutenzione della piscina condominiale devono essere ripartite tra tutti i condòmini in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà. Ciò sempreché un regolamento di condominio di origine contrattuale non preveda diversamente oppure per ragioni strutturali obiettive di conformazione dell'edificio l'impianto sia destinato a servire solo alcune e non tutte le unità immobiliari (in tal senso, Cass., 29 aprile 1992, n. 5179).

D Quesito da Napoli. In un edificio condominiale il proprietario di un piccolo locale e il proprietario di un appartamento che si sviluppa per un intero piano hanno diritto di godere in egual misura dei beni comuni?

R A meno che un regolamento di origine contrattuale non preveda diversamente, la risposta al quesito è positiva. Secondo la Cassazione, infatti, l'uso della cosa comune da parte del singolo condomino prescinde dal valore della sua quota di proprietà (in tal senso, da ultimo, cfr. Cass., 7 dicembre 2006, n. 26226).

SCONFIGGERE LA PATRIMONIALE

di **Corrado Sforza Fogliani**

La battaglia che la Confedilizia ha condotto - per anni - per ottenere la cedolare secca, si può considerare vinta (nonostante le vacue, e scoperte, opposizioni di chi ha nelle concorrenti rendite finanziarie il proprio business, diretto o indiretto). In contrario ad articoli (e dichiarazioni) palesemente di interesse - diciamo - privato, il ministro Calderoli l'ha confermato: la copertura c'è, che conta è la stima del Direttore generale del Dipartimento delle entrate del Ministero dell'economia, e basta. Dal 2011 al 2013 - ha detto Lapecorella in audizione - non si avrebbero perdite di gettito, mentre dal 2014 l'eventuale perdita sarebbe compensata dall'istituenda Imu. Nel momento in cui scriviamo, è dunque solo questione di stabilire da quando la cedolare potrà essere operativa (essendo stata dalla dott. Lapecorella fugata anche l'insulsa obiezione che la cedolare favorirebbe i "ricchi": l'87 per cento dei redditi da locazione è dichiarato da contribuenti il cui reddito arriva allo scaglione 28-55mila euro, essendo i contribuenti locatori con redditi superiori a 75mila euro solo il 7 per cento del totale).

Piuttosto, c'è uno spettro che gira (anche qui, indotto dagli speculatori delle rendite finanziarie o, al meglio, da cattedratici che vivono nelle nuvole nonchè da economisti capaci solo di prevedere ... il passato), è lo spettro di una riforma fiscale in senso patrimoniale. Una riforma che Berlusconi ha dichiarato essere nei programmi della sinistra (Ansa, 4 dicembre 2010) ma a proposito della quale anche il centrodestra ha tanto da chiarire. Non più tardi del 5 novembre scorso, il suo Governo ha infatti approvato (su proposta del finiano ministro Ronchi, anche se l'impronta sembrerebbe di chiara marca tremontiana) il Programma nazionale di riforma (PNR), che prevede testualmente: "In prospettiva, la strategia del Governo è di assicurare ai contribuenti visibilità e misurabilità dei risparmi indotti da recuperi di efficienza, spostando il prelievo dalle persone alle cose e, in particolare, alle cose (ben amministrate). In sintesi, gli elementi chiave della strategia saranno: dalla tassazione sui redditi personali alla tassazione sulla proprietà e sui consumi; dalla complessità alla semplicità; dal centro alla periferia".

Questa (enunciata) strategia è sfuggita a tutti, non è stata da alcun opinionista (o semplice giornalista) rilevata. Ma la Confedilizia s'è però espressa, è già intervenuta. Il testo non è immodificabile (andrà in Europa, ritornerà, dovrà essere definito entro il mese di aprile dell'anno prossimo). Un chiarimento, s'impone.

TABELLE MILLESIMALI, DAL TRIBUNALE DI CAGLIARI ALLE SEZIONI UNITE

“Le tabelle millesimali di proprietà - che esprimono i reali valori proporzionali dei piani, o delle porzioni di piano, in proprietà solitaria, ragguagliati al valore dell'intero edificio - devono essere approvate con il consueto principio maggioritario. Essendo le quote predeterminate dalla legge e dipendendo da questi valori proporzionali la partecipazione dei condòmini alla gestione del condominio ed al concorso delle spese, l'approvazione della tabella da parte dell'assemblea costituisce un atto dovuto”.

Così si esprimeva il Tribunale di Cagliari (rel. Corona) in una vecchia sentenza, datata 26 novembre 1974, ag-

giungendo - a migliore precisazione di quanto affermato - che “il valore proporzionale delle unità immobiliari rispetto all'edificio è quello che è, e la ratifica del risultato della relativa operazione tecnica di calcolo dei millesimi non configura una manifestazione di volontà negoziale, perché non importa l'assunzione di obbligazioni maggiori o diverse rispetto a quelle previste dalla legge né la risoluzione o la preventiva eliminazione di controversie o di discussioni”, con la conseguenza che “il contenuto volitivo della dichiarazione di voto” si riduce “al riconoscimento che il calcolo delle frazioni rispecchia la situazione reale ed è stato eseguito in conformità alle prescrizioni di legge”.

Ora, nonostante siano trascorsi ben 36 anni e la pronuncia in questione non avesse - per tutto questo lasso di tempo - trovato, com'è noto, accoglimento nella successiva giurisprudenza della Cassazione, le Sezioni Unite, nella sentenza n. 18477 del 9 agosto 2010, sono tornate a riproporre la stessa tesi.

Indice cronologico della giurisprudenza

AVVERTENZA: La segnalazione *m. sta* ad indicare una pronuncia che viene riportata, nella pagina indicata, solo in massima.

- Cass. civ., sez. trib., 18 giugno 2009, n. 14149, Randone c. Agenzia Entrate Torino ed altro, pag. 59
- Trib. civ. Milano, sez. dist., 18 settembre 2009, n. 290, M.G. ed altro c. E. s.p.a., pag. 84
- Giud. pace civ. Genova, 15 gennaio 2010, n. 542, Perich c. Wind Telecomunicazioni s.p.a., pag. 89
- Trib. civ. Ariano Irpino, 26 gennaio 2010, Coppola c. Lo Conte ed altri, pag. 83
- Cass. civ., sez. II, 22 febbraio 2010, n. 4240, D'Ascola Orio ed altri c. Negri ed altri, pag. 53
- Cass. civ., sez. trib., ord. 26 febbraio 2010, n. 4657, Comune di L'aquila c. S.A., pag. 52
- Cass. civ., sez. III, 9 marzo 2010, n. 5661, Neuhauser c. Mayrhofer, pag. 47
- Trib. civ. Piacenza, 28 aprile 2010, n. 259, Provincia di Piacenza c. Consorzio Bonifica Bacini Tidone e Trebbia e Regione Emilia Romagna, pag. 78
- Cass. civ., sez. III, 17 maggio 2010, n. 11939, De Cavi c. Fondazione Enpaf, *m.*, pag. 100
- Trib. civ. Modena, sez. II, 28 maggio 2010, Luppi c. Arguello, pag. 77
- Cass. civ., sez. III, 31 maggio 2010, n. 13208, I.G.A.R. c. Comune di Termini Imerese, pag. 43
- Cass. civ., sez. III, 31 maggio 2010, n. 13222, Co.ge.im. Costr. Gestioni Immobiliari s.p.a. c. Amministrazione Provinciale di Napoli, pag. 40
- Cass. civ., sez. III, 9 giugno 2010, n. 13824, Bonomo ed altro c. De Nicola ed altri, *m.*, pag. 100
- T.A.R. Puglia, sez. II, 11 giugno 2010, n. 2426, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari ed altri c. Regione Puglia, pag. 90
- Cass. civ., sez. V, 11 giugno 2010, n. 14094, Com. Bari c. Com. Acquaviva Delle Fonti, *m.*, pag. 102, 103
- Cass. civ., sez. V, 11 giugno 2010, n. 14117, Min. Economia Finanze ed altri c. Imm. Il Melograno Srl, *m.*, pag. 102
- Cass. civ., sez. V, 11 giugno 2010, n. 14122, Agenzia Entrate c. Bianchin ed altri, *m.*, pag. 102
- Cass. civ., sez. V, 15 giugno 2010, n. 14385, Com. Parma c. Paradigna Di Cassani Corrado Snc, *m.*, pag. 103
- Cass. civ., sez. V, 15 giugno 2010, n. 14389, Com. Castelrotto c. Oberrauch, *m.*, pag. 103
- Cass. civ., sez. V, 15 giugno 2010, n. 14399, Agenzia Entrate c. Vittori, *m.*, pag. 102
- Cass. civ., sez. V, 15 giugno 2010, n. 14420, Pieri c. Com. Vasanello, *m.*, pag. 105
- Cass. civ., sez. trib., 16 giugno 2010, n. 14513, Min. Economia Finanze ed altro c. Ierp Ist Edil Residenziale Pubblica Prov, *m.*, pag. 106
- Cass. civ., sez. V, 16 giugno 2010, n. 14530, Iacp Prov. Napoli c. Com. Cercola, *m.*, pag. 103
- Cass. civ., sez. II, 17 giugno 2010, n. 14626, Palmisani ed altri c. Cond. Via Dei Campi Grandi Torino, *m.*, pag. 99
- Cass. civ., sez. V, 18 giugno 2010, n. 14820, Mobiliare Imm. Fiorentina Srl c. Com. Corciano, *m.*, pag. 104
- Trib. civ. Udine, sez. II, 23 giugno 2010, n. 997, Deganutti c. Condominio Tomadini in Udine, pag. 74
- Corte app. civ. Roma, sez. IV, 23 giugno 2010, n. 2729, Edil Costruzioni Ovest s.r.l. c. Castiglione A., pag. 66
- Cass. civ., sez. V, 23 giugno 2010, n. 15177, Com. Fagnano Olona c. F.lli Di Dio Giuseppe Matteo Cataldo ed altro, *m.*, pag. 104
- Cass. civ., sez. V, 23 giugno 2010, n. 15185, Imm. San Zenone Srl c. Com. San Zenone Al Lambro, *m.*, pag. 103
- Cass. civ., sez. I, 23 giugno 2010, n. 15218, Musmeci c. Curatela Fall. Stevani, *m.*, pag. 100
- Cass. civ., sez. I, 25 giugno 2010, n. 15331, De Paola c. Com. Parete, *m.*, pag. 100
- Cass. civ., sez. II, 25 giugno 2010, n. 15346, Casillo c. Casillo ed altri, *m.*, pag. 101
- Cass. civ., sez. III, 28 giugno 2010, n. 15363, Intraprese Sofia Srl c. Giovanni Alongi Sas, *m.*, pag. 99
- Cass. civ., sez. III, 28 giugno 2010, n. 15372, GP Immobiliare Finanziaria di Marcello Florio s.a.s. c. Gombe s.p.a., *m.*, pag. 101
- Cass. civ., sez. III, 28 giugno 2010, n. 15384, Stallone c. Ferrari Agradi, *m.*, pag. 101
- Cass. civ., sez. III, 28 giugno 2010, n. 15400, Cobec Srl c. Arru ed altri, *m.*, pag. 100
- Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15440, Filatura Cervinia Spa c. Com. Tollegno, *m.*, pag. 105
- Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15447, Ater Az. Territoriale Edil. Residenziale c. Com. Palestina, *m.*, pag. 103, 104
- Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15462, Saffioti c. Com. Mirandola, *m.*, pag. 104
- Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15473, Com. San Benedetto Del Tronto c. Giacomozzi Sas ed altro, *m.*, pag. 102, 105
- Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15478, Com. San Benedetto Del Tronto c. Capacchietti, *m.*, pag. 104
- Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15479, Meccanica Navale Snc c. Com. San Benedetto Del Tronto, *m.*, pag. 103
- Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15484, Giannotta c. Com. Mileto, *m.*, pag. 105
- Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15489, Com. Rivoli Veronese c. Ferrari, *m.*, pag. 101
- Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15513, Fancelli ed altro c. Com. Citta' Di Castello, *m.*, pag. 104
- Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15534, Poste Ital Spa c. Com. Genova, *m.*, pag. 104
- Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15542, Razzano c. Agenzia Entrate ed altro, *m.*, pag. 101
- Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15551, Com. Oppeano c. Messetti, *m.*, pag. 105
- Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15555, Petruzzi c. Com. Cellammare, *m.*, pag. 105
- Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15557, Com. Montelabbate c. Cassiani, *m.*, pag. 102
- Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15561, Com. Bologna c. Img Srl, *m.*, pag. 103
- Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2010, n. 15566, Girelli Vecchioni ed altro c. Com. Caldiero, *m.*, pag. 105
- Cass. civ., sez. III, 30 giugno 2010, n. 15623, Mecarelli c. Venzano, *m.*, pag. 99
- Cass. pen., sez. II, 7 luglio 2010, n. 25937 (ud. 17 giugno 2010), Milani, *m.*, pag. 101
- Cass. civ., sez. III, 8 luglio 2010, n. 16111, Oceano Di Elmi Valeria Camporini Marco c. Quadri Di Cardano ed altro, *m.*, pag. 99
- Cass. civ., sez. III, 8 luglio 2010, n. 16117, Sgaraglino c. Grisafi, *m.*, pag. 99
- Cass. civ., sez. III, 8 luglio 2010, n. 16138, Marcianite c. Fallimento Italiana Residence s.r.l. in liquidazione, *m.*, pag. 99
- Cass. civ., sez. V, 9 luglio 2010, n. 16215, Garofalo c. Com. Roma, *m.*, pag. 105
- Cass. pen., sez. III, 9 luglio 2010, n. 26196 (c.c. 22 aprile 2010), Vicidomini, *m.*, pag. 101
- Cass. pen., sez. I, 15 luglio 2010, n. 27558 (c.c. 27 maggio 2010), Confl. comp. in proc. Gatto, *m.*, pag. 101
- Cass. civ., sez. I, 11 agosto 2010, n. 18612, Cityferr Srl In Liquid. Volontaria ed altro c. Ferriera Siderumbra Spa ed altri, *m.*, pag. 100
- Trib. civ. Patti, sez. dist., 13 agosto 2010, n. 171, Magistro ed altra c. Salupo, pag. 73
- T.A.R. Lombardia, sez. II, 27 agosto 2010, n. 4414, R.G. c. Comune di Cinisello Balsamo, pag. 90
- Comm. trib. prov. Ascoli Piceno, sez. V, 21 settembre 2010, n. 219, Scoccini c. ALPA s.p.a., pag. 97
- Trib. civ. Piacenza, 25 settembre 2010, n. 615, Ferrari c. Consorzio di Bonifica Bacini Piacentini di Levante, pag. 70
- Corte app. civ. Ancona, sez. I, 28 settembre 2010, n. 631, Imedil s.r.l. c. Labate, pag. 61
- Trib. civ. Salerno, sez. I, 4 ottobre 2010, E. c. D.C. ed altro, pag. 69
- Cass. pen., sez. VI, 5 ottobre 2010, n. 35744 (ud. 3 giugno 2010), Petrassi, pag. 39
- Giud. pace civ. Palermo, sez. VIII, 7 ottobre 2010, Lo Castro c. Condominio Via Astorino, 8, pag. 88
- Cass. civ., sez. II, 8 ottobre 2010, n. 20902, C.G. c. Condominio Y, pag. 36
- Comm. trib. prov. Piacenza, sez. I, 12 ottobre 2010, n. 128, Guidotti c. Consorzio Bacini Tidone e Trebbia, pag. 96
- Cass. civ., sez. II, ord. 14 ottobre 2010, n. 21220, L.A. ed altro, pag. 29
- Cass. civ., sez. II, 19 ottobre 2010, n. 21449, D.S.D. ed altro c. Condominio Y, pag. 35
- Cass. civ., sez. II, ord. 22 ottobre 2010, n. 21788, Forni c. Tironi ed altra, pag. 27
- Trib. civ. Salerno, sez. I, 29 ottobre 2010, X. c. Y., pag. 68
- Cass. civ., sez. I, 15 novembre 2010, n. 23053, S.P. c. Ministero della Giustizia ed altro, pag. 33

