

Indice sommario

DOTTRINA

- Baldessarelli Franco: A proposito della impossibilità di un esercizio più ampio di una servitù costituita per titolo, pag. 136
- Barbieri Alfredo: La condanna economica negli obblighi di fare (infungibili) o di non fare prevista dall'art. 614 bis c.p.c.. Sull'applicabilità della novella anche ai giudizi in corso alla data di entrata in vigore della norma, pag. 140
- Del Chicca Renato: La disciplina della modifica delle tabelle millesimali contrattuali e assembleari, pag. 144
- de Tilla Maurizio: Sulla presunzione di comunione del sottosuolo, pag. 177
- de Tilla Maurizio: Sulla responsabilità del condominio concorrente con quella del costruttore-venditore, pag. 180
- Nucera Antonio: Parziarietà delle obbligazioni condominiali, un principio che vacilla, pag. 130
- Oliva Luigi: In tema di regolamenti condominiali, pag. 133
- Scalettaris Paolo: Primi appunti sulle disposizioni in tema di locazione contenute nel nuovo "codice del turismo", pag. 124
- Sforza Fogliani Corrado: Imposta di donazione, Osservatorio immobiliare, Catasto patrimoniale e problemi vari, pag. 121

BIBLIOGRAFIA

- AA.VV.: Codice delle esecuzioni civili. Tribuna pocket, pag. 149
- AA.VV.: Codice della semplificazione dei riti civili, pag. 149
- Bartolini F., Corso P.: Codice del giudice di pace civile e penale, pag. 149
- Cuffaro Vincenzo (a cura di): I contratti di appalto privato, pag. 149
- Dubolino Pietro, Dubolino Chiara, Costa Fabio: Codice delle Leggi civili complementari, pag. 149
- Farenga Luigi: Il codice delle assicurazioni, pag. 150
- Taraschi Cesare: Il procedimento per la convalida di sfratto. Orientamenti, annotazioni processuali e formule per gli adempimenti dell'avvocato, pag. 150

GIURISPRUDENZA

Amministratore

- Amministratore cessato. ♦ Cass. civ., sez. VI, 4 luglio 2011, n. 14589, Corsaro Santi c. Arena ed altro, *m.*, pag. 199

- Attribuzioni. ♦ Cass. civ., sez. II, 22 giugno 2011, n. 13689, Orlando c. Guida ed altri, *m.*, pag. 199
- Revoca – Decreto della corte di appello emesso in sede di reclamo avverso il provvedimento del tribunale – Ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 cost. – Inammissibilità – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. VI, 1 luglio 2011, n. 14524, Morichelli d'Altemps c. Marcorelli, *m.*, pag. 199
- Revoca – Gravi irregolarità – Rendiconto di gestione – Presentazione – Omissione o ritardo – Limitatamente a singole parti – Configurabilità. ♦ Trib. civ. Messina, 15 novembre 2011, F.L. c. Condominio (omissis) in Messina, pag. 191

Assemblea dei condomini

- Attribuzioni – Potere di modifica, sostituzione o soppressione di un servizio comune – Ammissibilità – Limiti – Fattispecie in tema di mancato ripristino dell'antenna centralizzata. ♦ Cass. civ., sez. II, 11 gennaio 2012, n. 144, T. D. c. Condominio X. in Roma, pag. 154

Atti, pubblicazioni e spettacoli osceni

- Atti osceni – Luogo esposto al pubblico – Scala condominiale – È tale – Ragioni – Fattispecie. ♦ Cass. pen., sez. III, 15 dicembre 2011, n. 46636 (ud. 9 novembre 2011), X., pag. 155

Azioni giudiziarie

- Legittimazione del condomino – Estensione – Limiti – Impugnazione di delibere relative alla gestione di un servizio comune, tendenti a soddisfare esigenze collettive – Legittimazione esclusiva dell'amministratore – Sussistenza – Acquiescenza – Impugnazione del singolo condomino – Esclusione. ♦ Cass. civ., sez. II, 21 settembre 2011, n. 19223, G.S. c. Condominio (omissis) ed altri, pag. 170
- Legittimazione dell'amministratore – Opposizione a decreto ingiuntivo – Costituzione senza previa autorizzazione dell'assemblea né successiva ratifica – Improcedibilità – Sussistenza. ♦ Trib. civ. Firenze, sez. III, 13 ottobre 2011, n. 3399, Condominio Centro Sportivo e Ricreativo Via Generale Dalla Chiesa nn. 7, 9, 11 e 13 in Firenze c. Punto Verde Service Srl, pag. 193
- Legittimazione del singolo condomino. ♦ Cass. civ., sez. II, 30 giugno 2011, n. 14474, Scozzarini c. Melilli, *m.*, pag. 199

Bellezze naturali (Protezione delle)

- Deturpamento o distruzione – Esecuzione di lavori o attività di modificazione ambienta-

- le non autorizzati – Installazione di pannelli solari. ♦ Cass. pen., sez. III, 17 maggio 2011, n. 19328 (c.c. 27 aprile 2011), Cuzzolin, *m.*, pag. 199

Canone

- Aggiornamento – Determinazione convenzionale in misura differenziata e crescente. ♦ Cass. civ., sez. VI, 17 maggio 2011, n. 10834, Good Food S.r.l. c. Sb di Sunseri S.n.c. ed altro, *m.*, pag. 199

Comodato

- Estinzione – Richiesta del comodante – Famiglia di fatto con figlio minore – Immobile adibito ad abitazione familiare – Risolubilità del comodato "ad nutum" – Esclusione – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. III, 21 giugno 2011, n. 13592, Cassano c. Castagna ed altri, *m.*, pag. 199

Comproprietà indivisa

- Azioni giudiziarie – Lite tra comproprietari e terzi. ♦ Cass. civ., sez. III, 10 maggio 2011, n. 10208, Conti ed altro c. Arioli ed altri, *m.*, pag. 200

Contratti in genere

- Contratto preliminare (compromesso) – Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto – Subordinazione dell'effetto traslativo all'adempimento di obbligazioni accessorie. ♦ Cass. civ., sez. II, 30 giugno 2011, n. 14453, Cristal Costr. di Rosario Cristaldi c. Ricci ed altri, *m.*, pag. 200

- Contratto preliminare (compromesso) – Promessa di vendita immobiliare – Consegnata della cosa prima del contratto definitivo. ♦ Cass. civ., sez. I, 9 giugno 2011, n. 12634, Querini ed altro c. Fall. 55999 Residence Frascati S.r.l. in liq. ed altri, *m.*, pag. 200

- Effetti del contratto – Esecuzione di buona fede – Contratti sinallagmatici – Delibazione sulla sussistenza dell'inadempimento – Portata – Valutazione della condotta negligente di entrambe le parti – Necessità – Fattispecie in tema di locazione. ♦ Cass. civ., sez. III, 29 settembre 2011, n. 19879, Inpdap - Istituto Nazionale di Previdenza per i dipendenti dell'Amministrazione Pubblica c. Sportaiuolo, pag. 168

Contratto di locazione

- Risoluzione – Per inadempimento del conduttore – Gravità dell'inadempimento – Valutazione – Criteri – Fattispecie. ♦ Cass. civ., sez. III, 13 dicembre 2011, n. 26709, V. N. c. D. C. V., pag. 157

Contributi e spese condominiali

Provvedimenti per le spese – Deliberazione dell'assemblea – Obbligo del condomino di contribuire alle spese – Conseguenze. ♦ Giud. pace civ. Palermo, sez. VIII, 15 novembre 2011, Ronzi c. Condominio di via Silvio Pellico n. 13, pag. 197

Rimborso delle spese anticipate dall'amministratore – Generale potere di spesa – Sussistenza – Esclusione – Controllo preventivo da parte dell'assemblea – Necessità – Conseguenze – Esigibilità del rimborso delle anticipazioni da parte dell'amministratore – Esclusione – Applicabilità dei principi in tema di mandato – Limiti – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. II, 27 giugno 2011, n. 14197, Ghirardi c. Cond. La Chiocciola Via Pinerolo 40, 42, 44, *m.*, pag. 200

Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone

Molestia o disturbo alle persone – Attività di gestione di un pub – Abuso di strumenti sonori e schiamazzi notturni – Fattispecie sussumibile sotto il primo comma dell'art. 659 c.p. – Accertamento in concreto del pericolo creato alla quiete pubblica – Necessità – Autonomia delle fattispecie criminose configurate rispettivamente dal primo e dal secondo comma dell'art. 659 c.p. – Caratteri differenziali – Individuazione – Fattispecie in tema di immissioni sonore derivanti da un pub situato al piano terra di un edificio condominiale. ♦ Trib. pen. Gela, 27 dicembre 2011, n. 631 (ud. 20 dicembre 2011), C.S. ed altri, pag. 183

Edilizia e urbanistica

Licenza e concessione edilizia – Regime agevolato – Opere soggette – Parcheggi sotterranei – Condizioni per usufruire dell'agevolazione – Relazione pertinenziale tra i parcheggi e le singole unità – Necessità – Fattispecie. ♦ Cass. pen., sez. III, 5 dicembre 2011, n. 45068 (c.c. 5 ottobre 2011), Arcovito ed altro, pag. 158

Espropriazione per pubblico interesse (o utilità)

Procedimento – Indennità di espropriazione – Determinazione. ♦ Cass. civ., sez. VI, 10 giugno 2011, n. 12850, Coop. Edilizia Avanti 83 RI c. Com. Acireale, *m.*, pag. 200

Procedimento – Indennità di espropriazione – Determinazione. ♦ Cass. civ., sez. I, 20 giugno 2011, n. 13455, Del Favero S.p.a. in liq. c. Prov. Aut. Trento ed altri, *m.*, pag. 200

Fallimento ed altre procedure concorsuali

Effetti del fallimento – Sugli atti pregiudizievole ai creditori – Azione revocatoria fallimentare. ♦ Cass. civ., sez. I, 9 giugno 2011, n. 12644, Prominvest S.r.l. c. Fall. Iacovitti Costr. S.r.l., *m.*, pag. 200

Effetti del fallimento – Sui rapporti preesistenti – Mandato – Conferito anche nell'interesse del mandatario – Fallimento del

mandatario – Applicabilità della disciplina di cui all'art. 78 legge fall. – Portata – Scioglimento del mandato – Configurabilità – Fondamento – Fattispecie anteriore al D.L.vo n. 5/06. ♦ Cass. civ., sez. I, 16 giugno 2011, n. 13243, Fall Imm Limonetto s.r.l. c. Dellamula ed altro, *m.*, pag. 201

Giurisdizione civile

Giurisdizione ordinaria o amministrativa – Giurisdizione del giudice ordinario – Diffida al rilascio e ordine di sgombero dell'immobile. ♦ Cass. civ., sez. un., 7 luglio 2011, n. 14956, Trapanese c. Com. Napoli ed altro, *m.*, pag. 201

Invasione di terreni o edifici

Elemento oggettivo – Occupazione "sine titolo" – Fattispecie. ♦ Cass. pen., sez. II, 29 marzo 2011, n. 12752 (ud. 8 marzo 2011), Princiotta, *m.*, pag. 201

Matrimonio

Separazione dei coniugi – Casa coniugale – Assegnazione – Parziale – Condizioni e limiti. ♦ Cass. civ., sez. I, 11 novembre 2011, n. 23631, V.P. c. C.G., pag. 165

Mediazione

Diritto del mediatore alla provvigione – Misura – Valore dell'affare – Ai fini del calcolo della provvigione. ♦ Cass. civ., sez. III, 21 novembre 2011, n. 24444, B.G. c. C.R., pag. 164

Parti comuni dell'edificio

Alienazione di piani o porzioni di piano di proprietà individuale – Effetti – Estensione alle parti comuni destinate per struttura o funzione al servizio degli immobili di proprietà esclusiva – Fattispecie. ♦ Cass. civ., sez. VI, ord. 26 ottobre 2011, n. 22361, Gentile c. Napoli C. ed altri, pag. 166

Canali di scarico – "Braga" – Nozione – Proprietà comune ex art. 1117, n. 3, c.c. – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. III, 19 gennaio 2012, n. 778, Condominio X. c. Y., pag. 151

Cantine e sotterranei – Spazio sottostante il suolo di un edificio condominiale – Presunzione di proprietà comune – Sussistenza – Ragioni – Limiti. ♦ Cass. civ., sez. III, 13 luglio 2011, n. 15383, Brunelli c. Comune di Campagnano di Roma ed altri, pag. 173

Danno a terzi – Danno da cattiva coibentazione delle parti comuni sugli immobili di proprietà esclusiva – Responsabilità del condominio – Sussiste. ♦ Cass. civ., sez. II, 12 luglio 2011, n. 15291, Geppi R. ed altro c. Condominio Via Ovidio 4/7 in Trieste, pag. 179

Danno a terzi – Per vizi edificatori dello stabile – Concorso del condominio nella responsabilità con il costruttore – Venditore – Sussiste. ♦ Cass. civ., sez. II, 12 luglio 2011, n. 15291, Geppi R. ed altro c. Condominio Via Ovidio 4/7 in Trieste, pag. 179

Procedimenti cautelari

Sequestro – Custodia delle cose sequestrate – Legittimazione processuale del custode. ♦ Cass. civ., sez. III, 24 maggio 2011, n. 11377, Stringini c. Cianciosi ed altro, *m.*, pag. 201

Procedimento civile in genere

Processo equo – Termine ragionevole – Processo di esecuzione immobiliare. ♦ Cass. civ., sez. VI, 23 giugno 2011, n. 13739, Intonaco Pronto S.r.l. c. Min. Giustizia, *m.*, pag. 201

Procedimento davanti al mediatore

Domanda – Materie sottoposte – Possibilità di trascrizione della domanda di mediazione – Mancata previsione – Onerosità della mediazione obbligatoria – Possibilità di non adesione al procedimento di mediazione da parte dell'attore – Mancata previsione – Questioni non manifestamente infondate di legittimità costituzionale. ♦ Trib. civ. Genova, sez. III, ord. 18 novembre 2011, Sbragi ed altri c. Condominio Villini di Pieve Ligure Via Coriolano Bozzo 25, pag. 186

Domanda – Servitù di passaggio a carico di fondo costituito da condominio – Azione di accertamento – Riconducibilità all'ambito dei diritti reali – Sussistenza – Riconducibilità alle cause di natura condominiale – Esclusione – Conseguenze. ♦ Trib. civ. Genova, sez. III, ord. 18 novembre 2011, Sbragi ed altri c. Condominio Villini di Pieve Ligure Via Coriolano Bozzo 25, pag. 186

Proprietà

Azioni a difesa della proprietà – Negatoria – Presupposti. ♦ Cass. civ., sez. II, 22 giugno 2011, n. 13710, Sandrone c. Pizzorno, *m.*, pag. 201

Limitazioni legali della proprietà – Luci e vedute – Vedute. ♦ Cass. civ., sez. II, 27 giugno 2011, n. 14194, Zanni c. Imm. San Vittore di Sasso Severino ed altri, *m.*, pag. 201

Regolamento di condominio

Limiti di destinazione delle cose di proprietà individuali. ♦ Cass. civ., sez. II, 30 giugno 2011, n. 14460, Balato c. Condominio Parco Cerimele via Presidio Aversa, *m.*, pag. 201

Responsabilità civile

Cose in custodia – Presunzione di colpa – Caso fortuito – Effetto liberatorio totale o parziale – Fatto del danneggiato – Fattispecie relativa a infiltrazioni provenienti da parti comuni dell'edificio. ♦ Cass. civ., sez. III, 29 novembre 2011, n. 25239, G.A. c. Condominio (omissis) in Terni, pag. 162

Restituzione della cosa locata

Adempimento dell'obbligazione – Consegnare delle chiavi. ♦ Cass. civ., sez. III, 17 gennaio 2012, n. 550, Sofida s.p.a. ed altre c. Comune di Roma, pag. 153

indice sommario

Riscossione delle imposte

A mezzo ruoli (tributi diretti) – Riscossione coattiva (espropriazione esattoriale) – Opposizione di terzi. ♦ Cass. civ., sez. III, 14 giugno 2011, n. 12965, Artoni Arredamenti di Artoni Massimiliano S.a.s. c. Banca Agricola Mantovana Riscossioni S.p.a. ed altri, *m.*, pag. 202

Società

Per azioni – Costituzione – Istituti autonomi case popolari. ♦ Cass. civ., sez. I, 16 giugno 2011, n. 13234, Mammanna ed altri c. Ist. Edil. San Berillo S.p.a. ed altro, *m.*, pag. 202

Trascrizione

Atti soggetti – Atti relativi a beni immobili – Sentenza dichiarativa dell'avvenuto trasferimento. ♦ Cass. civ., sez. II, 22 giugno 2011, n. 13695, Maggio ed altro c. Tamburino ed altri, *m.*, pag. 202

Tributi degli enti pubblici locali

Imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili – Determinazione della base imponibile – Terreni – L.R. Emilia Romagna n. 20/2000 – Inserimento nel P.O.C. come aree edificabili – Necessità – Avviso di accertamento emesso dal Comune sulla base della sola inclusione dei terreni nel P.S.C. – Illegittimità. ♦ Comm. trib. reg. Bologna, sez. dist. di Parma, 16 gennaio 2012, n. 4, Comune di Medesano c. Ferrari ed altro, pag. 194

Tributi erariali diretti

Imposta sul reddito dei fabbricati – Accertamento – Catasto edilizio. ♦ Cass. civ., sez.

V, 30 giugno 2011, n. 14379, San Lino S.r.l. c. Agenzia Territorio, *m.*, pag. 202

Uso della cosa locata

Uso diverso da quello pattuito – Azione di risoluzione del contratto – Termine di decadenza – Rilievo d'ufficio – Esclusione – Volontà della parte interessata di avvalersi dell'effetto estintivo – Inequivocità – Necessità. ♦ Cass. civ., sez. VI, ord. 4 agosto 2011, n. 17005, Mericone, pag. 172

RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA

L'ascensore condominiale, pag. 203

LEGISLAZIONE E DOCUMENTAZIONE

D.L. 9 febbraio 2012, n. 5. Disposizioni urgenti in materia di semplificazione e di sviluppo, pag. 211

D.L. 24 gennaio 2012, n. 1. Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività, pag. 212

Ris. (Ag. Entrate) 13 gennaio 2012, n. 8. Interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000 - Rettifica di valore degli immobili inseriti nella dichiarazione di successione – D.L.vo 31 ottobre 1990, n. 346, articolo 31, pag. 213

D.L. 29 dicembre 2011, n. 216. Proroga di termini previsti da disposizioni legislative, pag. 215

L. 15 dicembre 2011, n. 217. Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2010, pag. 215

D.L. 6 dicembre 2011, n. 201. Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubbliciconvertito, con modificazioni, nella L. 22 dicembre 2011, n. 214 e comunicato di rettifica in Gazzetta Ufficiale Serie gen. - n. 10 del 13 gennaio 2012, pag. 216

PRATICA

Indici ISTAT 2011, pag. 223

Indici ISTAT 2010, pag. 223

Indice armonizzato europeo 2011, pag. 224

Indice armonizzato europeo 2010, pag. 224

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. 225

Differimenti e sospensioni delle esecuzioni intervenute dopo la legge dell'equo canone relativamente alle locazioni ad uso abitativo, pag. 226

Blocco "sfratti" 2012 (decreto legge "Milleproroghe". Tabella sinottica, pag. 229

IMU sperimentale, pag. 230

Tributo comunale rifiuti e servizi, pag. 231

Manovra Monti, le norme di nostro interesse, pag. 232

Risposte ai quesiti, pag. 239

VARIE

Corrado Sforza Fogliani: Per l'immobiliare, occorre tornare all'equità, pag. 241

IMPOSTA DI DONAZIONE, OSSERVATORIO IMMOBILIARE, CATASTO PATRIMONIALE E PROBLEMI VARI

di **Corrado Sforza Fogliani**

SOMMARIO

1. Fotovoltaico e semplificazione. 2. Immobili categoria D e stima diretta. 3. Imposta di donazione e liberalità. 4. Proprietà e area inquinata. 5. Assunzione del portiere. 6. Rendite, valori e Osservatorio immobiliare. 7. Nuovo Catasto, patrimoniale permanente. 8. Beneficio di bonifica, non vale la rendita. 9. Danni ambientali del conduttore e locatore.

1. Fotovoltaico e semplificazione

Diversi sono i temi toccati dalla Confedilizia nel corso dell'audizione svolta, presso la Commissione Ambiente della Camera, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulle politiche ambientali in relazione alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Prima di tutto, l'avv. Pier Paolo Bosso (incaricato, per la Confederazione, del tema) ha posto l'accento sulla tecnologia fotovoltaica, che è quella che sta determinando più interesse per le opportunità che offre alla proprietà immobiliare.

Favorire l'investimento diretto e la realizzazione di impianti sia su case mono-bifamiliari, sia sui condomini è l'altro punto principale affrontato dalla Confedilizia. Nel caso del condominio, la semplificazione giuridico-amministrativa costituirebbe un importante punto di partenza: ad esempio si potrebbero favorire fiscalmente strumenti quali la locazione ad hoc a terzi delle coperture degli edifici o la concessione delle stesse in diritto di superficie, per la realizzazione di impianti fotovoltaici. Al proposito, l'avv. Bosso ha citato uno studio dell'Iea (International energy agency-Photovoltaic power systems programme), che 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 in edifici residenziali e il restante in edifici agricoli, industriali e commerciali) e un'area di facciate pari a 286,32 km quadrati. La produzione potenziale da fotovoltaico, nel caso di utilizzazione di tutta l'area presa in considerazione dallo studio Iea, sarebbe pari a circa 126 TWh/anno, corrispondenti al 45% dei consumi elettrici nazionali.

2. Immobili categoria D e stima diretta

La stima diretta conseguente all'effettivo sopralluogo all'immobile consente di "appurarne caratteristiche e qualità", oltre che di "osservare le disposizioni di legge e di prassi amministrativa, per una determinazione della valutazione finale quale risultato dell'esame dell'intero compendio produttivo nella sua interezza". La mancata adozione, pertanto, del metodo della stima diretta nonché la mancanza del predetto sopralluogo "invalidano ab origine ed in modo insanabile" l'attività posta in essere dall'Agenzia del territorio".

È quanto ha stabilito la Commissione tributaria provinciale di Bari, con sentenza n. 184 dell'8 giugno 2011, accogliendo, così, il ricorso di una società, proprietaria di un immobile, del quale la predetta Agenzia aveva variato, d'ufficio, il classamento con passaggio dalla categoria catastale "C/2 (magazzini e locali di deposito) alla più onerosa categoria D/8 (capannoni ad uso deposito e commerciale)", senza aver dato prova però, nel corso del giudizio, di aver osservato l'art. 30, d.p.r. n. 1142/1949, che impone, per gli immobili a destinazione speciale (quali, appunto, quelli appartenenti alla categoria D), l'applicazione del metodo della stima diretta.

Nel caso di specie, in particolare, il suddetto passaggio non era stato "affatto motivato né giustificato", giacché non risultavano riportate "le reali caratteristiche, anche costruttive e strutturali dell'immobile" in questione.

3. Imposta di donazione e liberalità

Non è raro che un genitore intesti un appartamento al figlio pagando di tasca propria il prezzo d'acquisto. In tal caso, però, si pone un problema: laddove il valore del cespite ecceda le franchigie di legge, occorre o meno pagare l'imposta di donazione?

Per rispondere al quesito occorre prendere l'avvio dall'art. 1, comma 4 bis, D.L.vo n. 346 del 31 ottobre 1990, il quale, da un lato, precisa che alle "liberalità indirette" si applica l'imposta di donazione; dall'altro, sottolinea, però, che questa imposta non si applica nei casi in cui, in particolare, tali liberalità indirette siano "collegate ad atti concernenti il trasferimento o la costituzione di diritti immobiliari" e "per l'atto sia prevista l'applicazione dell'imposta di registro, in misura proporzionale, o dell'imposta sul valore aggiunto".

Con questa norma, in sostanza, il legislatore ha previsto l'irrilevanza, ai fini dell'imposta di donazione, delle liberalità indirette, nel caso in cui l'oggetto delle liberalità sia un trasferimento immobiliare che sconti l'iva oppure

l'imposta proporzionale di registro, escludendo dall'esenzione, quindi, solo gli atti - fuori campo iva - per i quali sia dovuta l'imposta di registro in misura fissa (es: acquisto di immobile sito all'estero). Tornando al caso che ci occupa, ciò significa che per la compravendita di cui trattasi, non solo non si dovrà versare l'imposta di donazione, ma si potrà anche dichiarare in atto che il pagamento è avvenuto a cura del genitore "donante".

4. Proprietà e area inquinata

"In mancanza di individuazione del responsabile o in caso di sua infruttuosa escussione", spetta al proprietario dell'area inquinata provvedere alla bonifica.

Lo ha stabilito il Tar del Lazio, con la sentenza n. 2263 del 14 marzo 2011, reputando così legittimo il provvedimento con il quale il Ministero dell'ambiente aveva imposto ad una ("incolpevole") società proprietaria di un sito contaminato di porre in essere i dovuti interventi ripristinatori.

Secondo i giudici amministrativi, infatti, se il proprietario è in definitiva il soggetto a carico del quale, "pur senza sua responsabilità", vengono poste dal Codice dell'ambiente "le obbligazioni risarcitorie conseguenti all'inquinamento (e ciò proprio e solo perché proprietario), ben può lo stesso proprietario essere reso destinatario di un obbligo di attuare i necessari interventi, salva successiva rivalsa nei confronti del responsabile, che l'amministrazione ha l'obbligo di individuare. La titolarità ultima delle obbligazioni risarcitorie rende cioè possibile - chiarisce ancora il Tar - anche la attribuzione (provvisoria) delle obbligazioni ripristinatorie".

La pronuncia si pone in netto contrasto con la prevalente giurisprudenza amministrativa (cfr., ex multis, Cons. Stato, dec. n. 3885 del 16 giugno 2009), la quale - alla luce del dato letterale del Codice dell'ambiente - più volte ha affermato, invece, che il dovere di bonifica ricade in capo al responsabile dell'inquinamento, mentre a carico del proprietario (non responsabile della contaminazione) non incombe alcun obbligo.

5. Assunzione del portiere

L'assunzione del portiere con alloggio (nelle sue diverse declinazioni stabilite nel Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di immobili stipulato da Confedilizia-Cgil/Cisl/Uil) deve essere fatta con un atto scritto in cui vi siano le seguenti indicazioni: data di assunzione; durata del periodo di prova; qualifica del lavoratore; mansioni affidate; retribuzione; orario di lavoro, settimanale e giornaliero; orario di apertura e chiusura del portone; fascia oraria di reperibilità; indicazione e descrizione dell'alloggio di servizio. Inoltre, come recita il secondo comma dell'art. 29 del Ccnl in questione, nell'atto di assunzione - per il quale è consigliabile utilizzare il facsimile allegato a Ccnl stesso - vanno inserite anche le "informazioni circa le modalità per l'accesso del lavoratore alle prestazioni di malattia".

Per essere assunto in servizio, il lavoratore, a richiesta del datore di lavoro, deve presentare: carta d'identità o documento equipollente; certificato di stato di famiglia e dichiarazione, rilasciata dallo stesso lavoratore, del numero dei familiari con lui conviventi; certificato penale; certificato medico; scheda professionale, ove esistente; codice fiscale; attestato di frequenza al corso in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro, con copia del verbale di accesso relativo al fabbricato cui sarà addetto (se il lavoratore non ha tale attestato, dovrà frequentare tale corso subito dopo il periodo di prova).

6. Rendite, valori e Osservatorio immobiliare

I giornali che proteggono le attività industriali o finanziarie (e che non amano, quindi, le attività immobiliari e chi in esse investe) hanno scoperto l'acqua calda: le rendite catastali non sono in linea con i valori di mercato degli immobili.

Ma ci chiediamo perché questi dati dovrebbero, e come potrebbero, essere coerenti.

Prima di tutto, infatti, i valori sono una cosa e le rendite sono un'altra (e queste ultime dovrebbero infatti rappresentare la redditività, e non il valore).

Secondariamente, va ricordato che il sistema ormai vigente da vent'anni è stato solo "provvisoriamente" dichiarato legittimo dalla Corte costituzionale, proprio perché tassa i valori e non i redditi (come vorrebbe invece il nostro sistema fiscale). In terzo luogo, è bene ricordare che è azzardato ipotizzare differenze fra rendite e valori, addirittura su scala nazionale e quindi senza neanche distinguere zona da zona: lo stesso Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio premette avvertenze in questo senso ai dati che pubblica e a proposito dell'attendibilità dei propri dati.

Da ultimo, si ricordi questo: che le aliquote dell'Ici vennero fissate proprio ben sapendo che i valori accertati erano quelli del biennio 1988-89 e quindi in relazione al loro ammontare.

La rivalutazione delle rendite/valori, quindi, oltre che un'ingiustizia, configurerebbe una reiterazione della violazione costituzionale già riscontrata dalla Consulta, alla quale il problema posto dalla sua precedente denuncia sarebbe ovviamente, inevitabilmente posto.

7. Nuovo Catasto, patrimoniale permanente

Il Governo ha in mente la riforma del Catasto, per trasformarlo - sostanzialmente e formalmente - da Catasto di redditi in Catasto prevalentemente patrimoniale. L'idea viene giustificata coll'esigenza di eliminare le sperequazioni catastali. Ma a questo scopo basterebbe applicare l'attuale legge, non c'è bisogno di introdurre nel Catasto il principio di tassare permanentemente le unità immobiliari per quel che valgono, invece che per quel che rendono. Piuttosto, è invece il caso di ricordare che ad un Catasto patrimoniale pensò anni fa l'ex ministro Visco e che, allora, la gran parte delle forze politiche che appoggiano l'at-

tuale Governo si oppone, tant'è che il progetto naufragò. Ora si ritenta, ancora una volta capovolgendo i principii ispiratori dell'attuale legge catastale, che prevede un Catasto reddituale in funzione di una tassazione che rispetti il principio costituzionale della capacità contributiva. La scelta fondamentale è sempre una, e una sola: va tassato il reddito o il valore? Il Governo attuale è evidentemente su quest'ultima strada, pur in una situazione di mercato nella quale non vi è coerenza tra reddito e valore delle singole case. Il rischio (per non dire la certezza) è che con questa riforma si pongano surrettiziamente le basi per una patrimoniale permanente delle famiglie (per così dire), col risultato - già denunciato dalla nostra Corte costituzionale e reso praticamente certo dall'ipotizzato uso di funzioni statistiche invece che di rilevazioni sul territorio, come sempre avvenuto - di avallare l'incivile principio che un immobile possa essere colpito anche oltre il reddito che produce e quindi a prescindere dalla capacità contributiva del suo proprietario. È ciò che la Corte costituzionale tedesca - ad evitare, altresì, l'espropriazione progressiva dei beni - ha invece impedito che avvenga in Germania.

8. Beneficio di bonifica, non vale la rendita

Due importanti principii sono stati ribaditi dalla Commissione provinciale tributaria di Piacenza in una recente sentenza. Secondo il primo, "quando le acque reflue vengono scaricate direttamente nella fognatura del Comune e vengono poi convogliate nel collettore generale del Comune stesso, indi nel canale consortile, non si può trattare di beneficio diretto conseguito da un singolo immobile, ma di un servizio reso al sistema fognario comunale (pagato dal cittadino attraverso la fiscalità generale), con un'utilità diffusa a favore della collettività urbana, senza alcun beneficio specifico per un singolo immobile". Non essendo un beneficio diretto e non recando vantaggio specifico al singolo immobile, non c'è materia per il contributo di bonifica.

Inoltre, "il contributo consortile dovuto non può essere calcolato con riferimento alla rendita catastale, dovendo

invece essere determinato in funzione dell'effettivo beneficio conseguito". Se, infatti, ci si riferisse alla rendita catastale, non sarebbe quantificabile l'incremento di valore recato dall'opera di bonifica all'immobile, condizione prima - questa dell'aumento di valore - per la sussistenza del contributo, per quanto stabilito dalle Sezioni Unite della Cassazione. Non solo: si determinerebbero effetti paradossali, quali un aumento del contributo nel caso, per esempio, di lavori svolti dal proprietario dell'immobile, tali da provocare un diverso classamento e quindi un aumento della rendita.

9. Danni ambientali del conduttore e locatore

Per i danni ambientali provocati da rifiuti tossici abbandonati dal conduttore è responsabile anche il locatore, qualora quest'ultimo non si sia attivato per rimuoverli. E ciò, quand'anche l'area dove si trovano tali rifiuti sia stata sottoposta a sequestro penale.

È quanto ha stabilito la Cassazione, con sentenza n. 6525 del 22 marzo 2011, accogliendo, così, il ricorso di un Comune, che aveva chiesto un corposo risarcimento al proprietario di un'area concessa in locazione, il quale, nonostante gli fosse stato ingiunto di attivarsi per liberare, dai materiali nocivi lasciati dal conduttore, l'area in questione (nel frattempo, per ragioni di sicurezza, sottoposta a sequestro penale), non vi aveva provveduto, limitandosi semplicemente a far sottoscrivere al suo inquilino un'impegno in tal senso, con la conseguenza che, verificatasi un'esondazione, tali materiali, ancora non rimossi, avevano contaminato i terreni circostanti, al punto che erano occorse dispendiose opere di bonifica per la rimessa in pristino dei luoghi.

Secondo i Supremi giudici, "acquisita la consapevolezza della presenza dei rifiuti" tossici sul terreno locato, il locatore, al fine di evitare di essere chiamato a risponderne, avrebbe dovuto pretendere dal conduttore l'immediato sgombero del terreno (e non semplicemente un impegno a provvedervi) e, in caso di rifiuto, "adire le vie giudiziali, anche in via cautelare", per ottenere quanto richiesto.

PRIMI APPUNTI SULLE DISPOSIZIONI IN TEMA DI LOCAZIONE CONTENUTE NEL NUOVO "CODICE DEL TURISMO"

di Paolo Scalettaris

SOMMARIO

1. Premessa. 2. Le unità abitative ammobiliate ad uso turistico. 3. Le locazioni turistiche. 4. La modifica del primo comma dell'art. 27 della legge n. 392 del 1978. 5. La modifica del terzo comma dell'art. 27 legge n. 392 del 1978. 6. L'albergo diffuso.

1. Premessa

Il decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79 (il "codice del turismo"), entrato in vigore il 21 giugno 2011, contiene tutto un complesso di norme destinate a fornire una disciplina organica del mercato del turismo (1).

Il nuovo testo legislativo contiene peraltro numerose disposizioni dirette a disciplinare i rapporti relativi al godimento degli immobili: oltre ad importanti ed innovative disposizioni in tema di multiproprietà indirizzate a recepire in materia la direttiva europea 2008/122/CE vi sono anche alcune disposizioni di portata rilevante concernenti la definizione degli immobili destinati ad uso turistico ed i relativi contratti di locazione.

Esaminerò brevemente qui di seguito queste ultime disposizioni.

2. Le unità abitative ammobiliate ad uso turistico

L'allegato 1 del decreto legislativo - allegato che reca il titolo "codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo" - contiene l'elencazione e la classificazione delle strutture turistiche ai fini dell'applicazione della disciplina fissata dal codice del turismo. Tali strutture vengono distinte in quattro tipi:

- a) le "strutture ricettive alberghiere e paralberghiere" (art. 9);
- b) le "strutture ricettive extralberghiere" (art. 12);
- c) le "strutture ricettive all'aperto" (art. 13); ed infine
- d) le "strutture ricettive di mero supporto" (art. 14).

Nell'ambito delle strutture ricettive extralberghiere vi sono anche "le unità abitative ammobiliate ad uso turistico" [lett. d) del primo comma dell'art. 12], specifica tipologia di struttura extralberghiera che identifica le "case o appartamenti, arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero".

Le unità abitative ammobiliate ad uso turistico possono essere gestite - viene precisato - o in forma imprenditoriale oppure in forma non imprenditoriale, in questo caso "da coloro che hanno la disponibilità fino a un massimo di quattro unità abitative senza organizzazione in forma di impresa. La gestione in forma non imprenditoriale viene attestata mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, da parte di coloro che hanno la disponibilità delle unità abitative". È poi prevista la possibilità della "gestione non diretta, da parte di agenzie immobiliari e società di gestione immobiliare e turistica che intervengono quali mandatarie o sublocatrici, nelle locazioni di unità abitative ammobiliate ad uso turistico sia in forma imprenditoriale che in forma non imprenditoriale, alle quali si rivolgono i titolari delle unità medesime che non intendono gestire tali strutture in forma diretta; l'esercizio dell'attività di mediazione immobiliare relativamente a tali immobili è compatibile con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali svolte nell'ambito di agenzie di servizi o di gestione dedicate alla locazione".

Da sottolineare che in relazione a tutte le strutture turistiche (e dunque anche in relazione a quelle extralberghiere, che comprendono appunto gli appartamenti arredati locati ai turisti) è prevista la fissazione di standard minimi nazionali dei servizi e delle dotazioni anche ai fini di una uniforme classificazione delle strutture stesse.

3. Le locazioni turistiche

3.1. Come è noto, l'art. 1, primo comma, lett. c) della legge n. 431 del 1998 (legge che detta la disciplina generale per le locazioni di immobili destinati ad uso abitativo) ha individuato normativamente e disciplinato autonomamente - peraltro per la prima volta - la categoria delle locazioni degli immobili ad uso abitativo (alloggi) "locati esclusivamente per finalità turistiche" ed ha disposto che a questi non si applichi la disciplina prevista dagli articoli 2, 3, 4, 4 bis, 7, 8 e 13 della legge stessa.

A seguito dell'introduzione - per la prima volta, come si è detto - di tale categoria di locazioni, è insorta discussione circa la precisa definizione - sulla base delle indicazioni della norma ora ricordata - dei caratteri e dei confini degli alloggi in questione: ciò anche in relazione alla necessità di distinzione della figura della locazione turistica da quella della locazione transitoria, figura questa che - al contrario della prima - trova specifica disciplina proprio nella legge n. 431 del 1998 (art. 5 della legge).

Al riguardo si è affermato (2) che la categoria dei contratti di locazione turistica deve ritenersi riferibile ai contratti stipulati per ragioni di svago, villeggiatura, vacanza o riposo, senza alcun collegamento con esigenze abitative primarie, per un periodo di tempo normalmente, ma non necessariamente, limitato.

Da segnalare che il dibattito in argomento è stato recentemente arricchito da una importante sentenza della Corte di Cassazione - la sentenza n. 13438 del 20 giugno 2011 (3) - che ha affermato che il contratto di locazione

della seconda casa può rientrare, in linea di principio, nell'ambito di applicazione della disciplina della legge n. 431 del 1998. Al proposito la Corte ha sottolineato come il concetto dell'abitare prescinda dalla durata dell'occupazione dell'immobile da parte del conduttore e che la definizione di "uso abitativo" di cui alla legge n. 431 non consenta di distinguere la prima dalla seconda casa (pertanto la protratta permanenza in una determinata unità immobiliare per lunghi periodi di tempo durante l'anno e comunque ogni volta in cui sia possibile avere del tempo libero dalle occupazioni lavorative non dà luogo necessariamente ad un uso dell'immobile diverso dall'abitativo ma costituisce piuttosto uno dei modi di fruizione dell'unità immobiliare per l'abitazione: godere di un alloggio in una località di vacanza è dunque un modo di soddisfare esigenze abitative certamente complementari, ma di rango uguale a quello della prima casa, in quanto relative al tempo libero, finalizzate al soddisfacimento di interessi e passioni dell'individuo e quindi funzionali al pieno sviluppo della sua personalità). Non esiste di conseguenza in via generale - secondo la Corte di Cassazione - una particolare e distinta disciplina della cosiddetta "seconda casa" potendo invece il contratto di locazione della seconda casa rientrare nell'ambito della disciplina prevista dalla legge n. 431 del 1998 (4). Il che - come si comprende - pone ulteriori problemi per l'individuazione dei caratteri specifici dell'ipotesi della locazione turistica.

Con riguardo poi alla individuazione delle norme applicabili, è insorta discussione circa le norme che devono applicarsi alle locazioni turistiche. Esclusa per l'espressa disposizione normativa sopra ricordata l'applicabilità degli artt. 2, 3, 4, 4 bis, 7, 8 e 13 della legge, ci si è domandati se l'esclusione riguardi solo queste disposizioni o se invece si estenda a tutte le disposizioni della legge 431.

Le soluzioni che sono state date al problema in dottrina e in giurisprudenza sono diverse. Si è affermato in argomento che i contratti di locazione relativi agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche dovrebbero ritenersi, stante l'inapplicabilità di numerosi articoli della legge n. 431, liberi quanto al canone e quanto alla durata; al contrario, compatibile con tale tipologia di contratti sarebbe la disposizione di cui all'art. 1, comma 4, della legge n. 431, che impone la forma scritta per i contratti di locazione: pertanto in difetto di tale requisito di validità richiesto ad *substantiam* anche il contratto di locazione turistica dovrebbe essere dichiarato nullo e la nullità sarebbe rilevabile anche d'ufficio (5).

Proprio con riferimento al problema relativo alla disciplina applicabile ai contratti di locazione turistica è intervenuto ora il nuovo codice del turismo che ha introdotto una specifica disposizione che prevede che "gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione" (art. 53 dell'allegato 1).

Con la nuova norma, dunque, si è fissata la regola secondo cui le locazioni in questione sono regolate dalle norme del codice civile. Vi è da domandarsi se ciò significhi che le locazioni in esame siano regolate dalle norme del codice civile in via esclusiva e cioè se esse non possano essere regolate anche da altre norme: sembra che al quesito debba essere data risposta affermativa, nel senso che alle locazioni in esame si possano applicare solo le norme del codice civile poiché altrimenti la disposizione, così come è formulata, non avrebbe significato (infatti non vi sarebbe stata alcuna necessità di dire che le locazioni turistiche sono regolate anche dal codice civile, dal momento che ciò sarebbe stato comunque già ovvio e pacifico).

In ogni caso sembra certo che ai contratti in questione non si applichino in via assoluta - quanto meno da ora in avanti - le norme della legge n. 431 del 1998. Il che porterebbe a ritenere che - quantomeno da ora in avanti - nemmeno la disposizione dell'ultimo comma dell'art. 1 di tale legge si applichi alle locazioni turistiche.

Da notare poi che la nuova norma fissa anche (con l'inciso "in qualsiasi luogo ubicati") il principio secondo cui gli immobili oggetto di locazione turistica possono essere ubicati in qualsiasi luogo. In tal modo viene espressamente esclusa la limitazione della possibilità della locazione turistica ai soli immobili posti in località aventi vocazione turistica: il che appare certamente ragionevole dal momento che è evidente che - in via astratta e generale - la finalità turistica può essere perseguita attraverso l'utilizzo di immobili situati in località sita in qualsiasi luogo. Ciò trova riscontro peraltro anche in altra disposizione dello stesso codice del turismo: l'art. 27 della nuova legge infatti espressamente indica quale obiettivo da perseguirsi - nella direzione dell'allargamento del turismo ad ogni luogo possibile - quello della valorizzazione - ai fini turistici - "delle aree che non abbiano ancora conosciuto una adeguata fruizione turistica". Il che sembra appunto confermare la possibilità - quantomeno sul piano teorico - che ogni località e regione possa essere oggetto di utilizzazione turistica.

Da sottolineare che l'opinione secondo cui l'ipotesi della locazione turistica può riguardare tutta una gamma di alloggi che non si esauriscono negli immobili posti nelle località con vocazione turistica e comunque non soltanto negli immobili siti nelle località balneari o montane trova conforto nella stessa elencazione delle ipotesi di turismo contenuta nel decreto legislativo n. 79 del 2011: elencazione che comprende ipotesi nuove e non considerate in precedenza (si parla del "turismo termale", del "turismo del benessere", del "turismo della natura", del "turismo faunistico", del "turismo con animali al seguito", del "turismo nautico", tutte ipotesi che la prassi ha progressivamente introdotto nella realtà delle attività e della vita odierna).

Si noti che in sede di primo commento della figura della locazione turistica si era affermato che non fosse affatto necessario che la durata del contratto dovesse essere ne-

cessariamente breve e comunque che essa non dovesse affatto corrispondere a precise "stagioni". Nella nuova legge vi è una previsione che sembra andare in questa direzione: l'art. 27 della legge pone appunto espressamente tra gli obiettivi da perseguire quello della "destagionalizzazione" del settore turistico.

3.2. I problemi che le nuove disposizioni pongono con riguardo alle locazioni turistiche sono però anche altri.

a) Come si è già detto, l'art. 12 del decreto legislativo n. 79/2011 contiene l'elencazione delle "strutture ricettive extralberghiere" tra le quali sono comprese le "unità abitative ammobiliate ad uso turistico".

La norma prevede espressamente che si tratti di case o appartamenti arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti nel corso di una o più stagioni con contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero.

Si pone a questo punto il delicato problema del coordinamento della disposizione ora ricordata con la previsione generale delle locazioni di immobili locati esclusivamente per finalità turistiche di cui all'art. 1, lett. c), della L. n. 431/98.

Vi è infatti da domandarsi se la definizione di locazione turistica quale tipologia di locazione autonoma e distinta (introdotta e disciplinata dalla legge n. 431 del 1998 ed ora disciplinata anche dal decreto legislativo n. 79/2011) debba ricavarsi ora anche dalla norma ricordata che - come si è visto - ha fissato una serie di rigorosi e specifici requisiti: che il contratto abbia una durata non inferiore ai sette giorni o superiore ai sei mesi ed altresì che l'appartamento sia arredato e dotato di servizi igienici e di cucina autonomi.

A mio avviso deve escludersi che la definizione di locazione turistica debba ricavarsi ora dall'art. 12 del decreto legislativo n. 79/2011: non vi è infatti nulla che osti a che la locazione turistica possa avere una durata superiore ai sei mesi indicati quale durata minima dalla norma in esame (del resto va ricordato che già in sede di primo commento alla disposizione della legge n. 431/98 che ha introdotto la locazione turistica si era osservato come questa non imponesse alcuna limitazione di durata) così come nulla vieta che per esempio la locazione turistica abbia ad oggetto un immobile non arredato (o non completamente arredato).

Deve ritenersi dunque che l'ipotesi delle "unità abitative ammobiliate ad uso turistico" di cui alla lettera d) del comma 1 dell'art. 12 del codice del turismo costituisca solamente una delle possibili ipotesi di locazione turistica, restando pienamente consentita la stipulazione di contratti aventi natura di locazione turistica che non presentino le specifiche caratteristiche e gli specifici contenuti indicati dalla norma ricordata con riguardo appunto alle unità abitative ammobiliate ad uso turistico.

Ciò porta poi a ritenere che, ovviamente, le disposizioni "comuni delle strutture ricettive" di cui al capo terzo del decreto legislativo n. 79 del 2011 (disposizioni che prevedono la fissazione di standard qualitativi per le strutture ricettive turistiche, che impongono che l'avvio e l'esercizio delle strutture turistiche ricettive siano soggetti a segnalazione certificata di inizio attività e che l'esercizio delle strutture ricettive sia subordinato al possesso dei requisiti previsti dagli artt. 11 e 92 del Testo Unico delle leggi di pubblica sicurezza, e che prevedono che per l'applicazione dei principi di "trasparenza, uniformità, celebrità del procedimento ovvero la maggiore accessibilità del mercato" sia istituito lo sportello unico per le attività turistiche) si applicheranno solamente alle locazioni turistiche che abbiano le caratteristiche di cui all'art. 12 sopra indicato. Peraltro deve ritenersi che le previsioni dell'art. 17 in tema di sportello unico riguardino comunque solamente l'ipotesi della gestione delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico in forma imprenditoriale.

b) La previsione della lettera c) dell'art. 12 del decreto legislativo n. 79/2011 presenta anche altri profili di interesse con riferimento alle ipotesi delle "unità abitative ammobiliate ad uso turistico".

Come si è già detto, la norma prevede che la gestione degli alloggi in questione possa essere "gestione diretta" oppure "gestione non diretta" ed in questo caso gestione "da parte di agenzie e società di gestione immobiliare turistica" che intervengono "quali mandatarie o sublocatrici, nelle locazioni di unità abitative ammobiliate ad uso turistico sia in forma imprenditoriale sia in forma non imprenditoriale".

Proprio con riferimento all'ipotesi ora indicata della gestione non diretta è opportuno qualche cenno di approfondimento. Va sottolineato infatti come le ipotesi che vengono indicate dalla norma - si parla di intervento delle agenzie quali mandatarie o sublocatrici - siano ipotesi assai differenziate e niente affatto omogenee.

La profonda differenza tra i due casi è evidente: nel primo caso (l'ipotesi dell'agente che intervenga quale mandatario del proprietario) si ha la stipulazione del contratto di locazione turistica da parte dell'agenzia quale mandataria del proprietario (il quale - ove il mandato abbia natura di mandato con rappresentanza - sarebbe comunque sempre il locatore), nel secondo caso (l'ipotesi della sublocazione) invece si ha la locazione turistica quale sublocazione.

Proprio con riferimento a questa seconda ipotesi va sottolineato come dunque l'ipotesi che si prospetta vedrebbe la coesistenza di due distinti contratti di locazione: l'uno stipulato dal proprietario con l'agenzia o la società, l'altro stipulato dall'agenzia con il turista-conduttore. Si noti che il primo di tali contratti non avrebbe la natura di locazione turistica ma invece di locazione ad uso diverso ex art. 27 della legge n. 392 del 1978 (proprio perchè si tratterebbe di locazione stipulata per lo svolgimento dell'attività

commerciale o comunque imprenditoriale da parte del conduttore), mentre sarebbe solamente il secondo contratto - quello di sublocazione - che avrebbe la natura di contratto di locazione turistica.

Da sottolineare poi che la precisazione contenuta nell'inciso della norma in esame secondo cui i proprietari praticerebbero l'ipotesi della gestione non diretta (gestione attraverso mandato o attraverso sublocazione), ove essi "non intendano gestire tali strutture in forma diretta" risulta appropriata solamente con riferimento all'ipotesi della sublocazione mentre non sembra possa valere per tutti i casi di locazione a mezzo di mandatario con rappresentanza: in questa ipotesi, infatti, il soggetto contraente (locatore rispetto alla locazione turistica) sarebbe il mandante.

Vi è anche un'altra osservazione da fare. Le ipotesi considerate dall'art. 12 del decreto (che sono le ipotesi di esercizi di affittacamere; attività ricettive a conduzione familiare - bed and breakfast; case per ferie; unità abitative ammobiliate ad uso turistico; strutture ricettive residence; ostelli per la gioventù; attività ricettive in esercizi di ristorazione; alloggi nell'ambito dell'attività turistica; attività ricettive in residenze rurali; foresterie per turisti; centri soggiorno studi; residenze d'epoca extralberghiere; rifugi escursionistici; rifugi alpini; ogni altra struttura turistico-ricettiva che presenti elementi ricollegabili a uno o più delle precedenti categorie) vengono considerate dalla norma quali ipotesi di strutture ricettive "extralberghiere".

Va però sottolineato che non tutte le ipotesi ora elencate sono caratterizzate dal fatto che ciò che viene dato in godimento al turista sia un alloggio senza l'accompagnamento dei servizi alberghieri (e cioè senza l'accompagnamento dei servizi di pulizia, di fornitura di biancheria, ecc.): per esempio nel caso degli esercizi di affittacamere è espressamente prevista la possibilità che siano forniti "eventualmente servizi complementari". Si tratta di aspetto che ha rilievo sul piano del rapporto contrattuale che viene ad instaurarsi con il turista-conduttore: è noto infatti che proprio la fornitura di servizi complementari è sempre stata considerata da parte della giurisprudenza come l'elemento tale da escludere la riconducibilità del rapporto alla ipotesi della locazione e da attribuire invece al rapporto la natura di contratto (atipico) di albergo. Si veda in argomento quanto da ultimo affermato dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite (6): il contratto di albergo costituisce un contratto atipico o misto, con il quale l'albergatore si impegna a fornire al cliente, dietro corrispettivo, una serie di prestazioni eterogenee, quali la locazione di alloggio, la fornitura di servizi, il deposito, senza che la preminenza riconoscibile alla locazione d'alloggio possa valere, sotto il profilo causale, a dare carattere accessorio alle altre prestazioni. Sicché, secondo i principi applicabili in tema di contratto misto, il negozio deve essere assoggettato alla disciplina unitaria dell'uno o dell'altro contratto in base alla prevalenza degli elementi, salva l'applicazione

degli elementi del contratto non prevalente se regolati da norme compatibili con quelle del contratto prevalente. In particolare il contratto avente ad oggetto sia la concessione in uso di un immobile, dietro pagamento di un canone, sia altre prestazioni consistenti nell'erogazione di servizi alberghieri e di ristorazione, costituisce contratto atipico misto al quale può applicarsi la disciplina dell'appalto di servizi, in base alla teoria dell'assorbimento, che privilegia la disciplina dell'elemento in concreto prevalente.

Orbene: se questo vale per alcune delle ipotesi considerate dall'art. 12, certamente non vale per l'ipotesi delle unità abitative ad uso turistico, per le quali - come si è visto - la norma esclude espressamente "la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero". Per questi rapporti pertanto è esclusa la possibilità della loro riconducibilità alla tipologia del contratto di albergo, restando certamente e necessariamente la natura del contratto natura locatizia.

Da notare poi che per questa ragione deve ritenersi anche che la locazione di un appartamento ad un'agenzia immobiliare perchè venga sublocato come alloggio per le vacanze secondo quanto previsto dall'art. 12 del decreto in esame non possa costituire locazione alberghiera: si tratterà piuttosto di locazione commerciale rientrando nella previsione del primo comma dell'art. 27 della legge n. 392 del 1978.

4. La modifica del primo comma dell'art. 27 della legge n. 392 del 1978

Tra le disposizioni introdotte dal codice del turismo in tema di locazione vi è l'articolo 52 che sostituisce il primo comma dell'articolo 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (la cosiddetta legge sull'equo canone) con una nuova disposizione.

Va detto subito che nella nuova disposizione vi è un evidente errore di scrittura che rende la norma apparentemente confusa: si è infatti dimenticato di distaccare - con un elemento di punteggiatura - la parola "artigianali" dalle parole "di interesse turistico", sì che il testo della disposizione sembra fare riferimento alle "attività ... artigianali di interesse turistico ...". A mio avviso, però, l'errore di scritturazione è evidente: tra le parole "artigianali" e "di interesse turistico" deve ritenersi presente la interpunzione già esistente nel testo originario della norma.

Così intesa la norma, deve dunque considerarsi che essa imponga la durata di almeno sei anni ("non può essere inferiore a sei anni") per le locazioni degli immobili destinati ad attività industriale, commerciale e artigianale e di interesse turistico, con l'aggiunta peraltro che tra queste devono comprendersi le agenzie di viaggio e turismo, gli impianti sportivi e ricreativi, le aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili.

L'aggiunta si lega alle previsioni del nuovo codice del turismo che hanno allargato il concetto di impresa turistica - che in precedenza era limitato alle sole imprese ricettive - alle imprese extraricettive (agenzie di viaggio e tour operator). In particolare si segnalano le disposi-

zioni che hanno previsto la costituzione delle "agenzie e organizzatori di viaggi": si tratta degli organismi definiti dall'art. 18 dello stesso codice del turismo ("le agenzie di viaggio e turismo sono le imprese turistiche che esercitano congiuntamente o disgiuntamente attività di produzione, organizzazione ed intermediazione di viaggi e soggiorni e ogni altra forma di prestazione turistica a servizio dei clienti, siano essi di accoglienza che di assistenza, con o senza vendita diretta al pubblico, ivi compresi i compiti di assistenza e di accoglienza ai turisti in conformità al decreto legislativo 6 settembre 2005 n. 206. Sono altresì considerate agenzie di viaggio le imprese esercenti in via principale l'organizzazione dell'attività di trasporto terrestre, marittimo, aereo, lacuale e fluviale, quando assumono direttamente l'organizzazione di viaggi, crociere, gite ed escursioni comprendendo prestazioni e servizi aggiuntivi rispetto a quelli strettamente necessari al trasporto e altresì quelle che esercitano attività locali e territoriali di noleggio, nonché ogni altra impresa che svolge attività ricollegabili alle precedenti").

Proprio in relazione alla creazione di tali nuove figure l'articolo 27 della legge n. 392 del 1978 è stato modificato nel senso sopra indicato affinché anche le locazioni di immobili destinati all'esercizio di attività turistica nel senso sopra indicato siano comprese nel novero delle locazioni disciplinate dalla norma.

Vi è da domandarsi però se tale modifica fosse necessaria: sembra infatti che comunque le nuove figure introdotte dalla nuova legge sarebbero rientrate nel novero delle attività "commerciali" o comunque "di interesse turistico".

Da sottolineare infine che la previsione degli "impianti sportivi e ricreativi" contenuta nella disposizione novellata deve ritenersi legata alla presenza del requisito dell'«interesse turistico»: ove manchi questo elemento la locazione degli immobili destinati allo svolgimento di attività ricreativa (comprese le attività sportive) dovrà ritenersi disciplinata dall'art. 42 della legge n. 392 del 1978. Ciò sempre che - naturalmente - non si tratti di attività gestita in chiave imprenditoriale con finalità di lucro (poiché in tal caso la locazione rientrerebbe a pieno titolo nelle locazioni disciplinate dall'art. 27) (7).

5. La modifica del terzo comma dell'art. 27 legge n. 392 del 1978

Il codice del turismo ha previsto anche una modifica del terzo comma dell'articolo 27 della legge n. 392 del 1978.

È stato infatti previsto che "la durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile urbano, anche se ammobiliato, è adibito ad attività alberghiere, all'esercizio di imprese assimilate ai sensi dell'articolo 1786 del codice civile o all'esercizio di attività teatrali".

Le attività assimilate ai sensi dell'art. 1786 c.c. sono quelle degli "imprenditori di case di cura, stabilimenti di pubblici spettacoli, stabilimenti balneari, pensioni, trattorie, carrozze letto e simili".

Anche con riferimento a tali tipologie di conduttori e di attività, pertanto, la durata della locazione è di nove anni (e non già di sei).

Peraltro va sottolineata la disparità di disciplina che viene ad aversi tra i locali destinati a "trattoria" e quelli destinati a "ristorante" o altro pubblico esercizio: si tratta di figure assai simili, tra le quali non è facile individuare una precisa linea di confine.

Può essere poi interessante ricordare che deve ritenersi rientrare nella previsione della norma ora indicata anche l'ipotesi della locazione di appartamenti o di locali che vengano concessi in godimento a imprenditori che esercitino attività alberghiera o assimilata per lo svolgimento dell'attività stessa: l'ipotesi riguarda in particolare il caso di appartamenti che vengano concessi in locazione al conduttore, che sia un albergatore, affinché questi li utilizzi come dependance dell'albergo. Anche in questo caso - certamente - la locazione avrà una durata novennale.

Deve aggiungersi che anche nell'ipotesi in cui vengano concessi in locazione ad un conduttore che eserciti attività alberghiera appartamenti o locali destinati ad essere utilizzati quali locali di servizi (anche, per esempio, quali locali per l'alloggio dei dipendenti nell'ambito dell'attività imprenditoriale e alberghiera) la locazione dovrà considerarsi locazione alberghiera ed avrà del pari la durata del contratto novennale.

6. L'albergo diffuso

Un cenno infine alla previsione contenuta nell'art. 9 del codice del turismo che include tra le "strutture ricettive alberghiere e paralberghiere" (strutture che sono dunque distinte dalle strutture extralberghiere) anche gli "alberghi diffusi" che sono definiti dalla norma quali "strutture ricettive caratterizzate dal fornire alloggi in stabili separati, vicini fra loro, ubicati per lo più in centri storici e comunque collocati a brevi distanze da un edificio centrale nel quale sono offerti servizi di ricevimento, portineria ed altri eventuali servizi accessori".

Così inteso l'albergo diffuso viene ad avere una caratterizzazione in qualche modo diversa da quella che comunemente gli era attribuita.

Fino ad ora infatti si era considerato - sulla base della disciplina data all'albergo diffuso dalle normative regionali che lo avevano considerato - che l'albergo diffuso fosse caratterizzato dall'esistenza di appartamenti e case poste in un villaggio e date in locazione a turisti e villeggianti.

Elemento chiave per definire la natura del rapporto che veniva a crearsi relativamente al godimento dell'alloggio nell'albergo diffuso era dato dal fatto che nell'«albergo diffuso» l'unica prestazione che doveva necessariamente ed in ogni caso essere fornita era quella del godimento dell'alloggio. Tutte le altre prestazioni (i cd. "servizi opzionali") erano invece solamente eventuali, legati alla richiesta dell'interessato (8): ciò aveva condotto a ritenere che il rapporto in esame costituisse rapporto locatizio in senso proprio e più precisamente - venendo il contratto in

questione stipulato appunto per soddisfare esigenze turistiche - contratto di locazione turistica.

Questa opinione si basava proprio sulla considerazione che nell'albergo diffuso la presenza di servizi supplementari potesse essere soltanto eventuale.

Le cose però sono ora cambiate: con la nuova disposizione viene infatti ad essere previsto che elemento necessario per la configurazione dell'albergo diffuso - diversamente dal passato - sia la fornitura di servizi di ricevimento, di portineria ed altri servizi accessori.

A questo punto perciò deve ritenersi che l'albergo diffuso - diversamente da quanto fino ad ora si era opinato - venga a costituire una struttura alberghiera o comunque paralberghiera e che pertanto il contratto stipulato dal turista con il gestore dell'albergo diffuso per il godimento del bene da questo offerto venga ad essere un vero e proprio contratto di albergo e non già un semplice contratto di locazione.

Il che dà luogo a conseguenze importanti sul piano della disciplina applicabile: come si è già osservato più sopra, infatti, il contratto di albergo deve considerarsi contratto atipico misto al quale - in base alla teoria dell'assorbimento, che privilegia la disciplina dell'elemento in

concreto prevalente (9) - dovrebbe applicarsi la disciplina dell'appalto di servizi, ancorchè ad esso siano comunque applicabili alcune delle disposizioni in tema di locazione [ed in particolare - secondo la giurisprudenza (10) - le previsioni degli articoli 1590 e 1591 c.c.].

NOTE

(1) In argomento si veda SOLDATI, *Brevi note a margine del Codice del turismo*, in *I Contratti* 2011, pagg. 835 ss..

(2) Così Tribunale Firenze 12 maggio 2006, in *Il Merito* 2007, n. 2, pag. 22.

(3) In *Immobili & Proprietà* 2011, pag. 529.

(4) In argomento si veda SCARPA, *La locazione ad uso di seconda casa*, in *Immobili & Proprietà* 2011, 722.

(5) Così Tribunale Firenze 12 maggio 2006, cit.

(6) Si veda Cass., sez. un., 31 ottobre 2008, n. 26298.

(7) Si veda in questo senso, ancorchè con riferimento all'ipotesi dello svolgimento dell'attività scolastica, Cass. 6 novembre 2009, n. 23557 (in *questa Rivista* 2010, pag. 143; in *Immobili & Proprietà* 2010, 55, solo massima).

(8) Così SCALETTARIS, *L'albergo diffuso*, in *questa Rivista* 2007, pagg. 131-133.

(9) Si veda Cass., sez. un., 31 ottobre 2011, n. 26298, cit..

(10) In questo senso si veda Cass. 20 gennaio 2005, n. 1150 (in *questa Rivista* 2005, pag. 536; in *Giust. Civ.* 2006, I, pag. 2161).

PARZIARIETÀ DELLE OBBLIGAZIONI CONDOMINIALI, UN PRINCIPIO CHE VACILLA

di Antonio Nucera

È già passato diverso tempo da quando, con la nota sentenza n. 9148 dell'8 aprile 2008 (in *questa Rivista* 2008, 351), le Sezioni Unite della Corte di Cassazione - risolvendo un contrasto sorto in giurisprudenza rispetto alla responsabilità solidale o pro quota dei condòmini per le obbligazioni contratte dall'amministratore nell'interesse del condominio - hanno ritenuto legittimo, facendo propria la tesi minoritaria, il principio della parziarietà, ossia della ripartizione tra i condòmini delle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio in proporzione alle rispettive quote.

La motivazione su cui i Supremi giudici hanno basato la loro decisione è stata, in estrema sintesi, la seguente: occorre, affinché scatti la solidarietà, "la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e della identica causa dell'obbligazione", ma anche "della indivisibilità della prestazione comune"; e poiché "l'obbligazione ascritta a tutti i condòmini, ancorché comune, è divisibile, trattandosi di somma di danaro", da ciò deriva - "in difetto di una esplicita disposizione di legge" che stabilisca il contrario - "la intrinseca parziarietà dell'obbligazione" condominiale.

Tale assunto, nel corso di questi anni, ha sollevato molte critiche tra i commentatori. E anche la giurisprudenza non ha mancato di esprimere alcune posizioni discordanti al riguardo. Da ultimo, con la sentenza della seconda sezione della Cassazione n. 21907 del 21 ottobre 2011 (in *questa Rivista* 2012, 39), la quale - pur trattando della diversa questione della responsabilità dei comproprietari di un immobile sito in condominio per le obbligazioni condominiali - ha, ciononostante, inferto un duro colpo, come vedremo, ai principi espressi dal massimo organo di nomofilachia.

Prima di dare conto di tutto questo, però, è bene fare un passo indietro e chiarire, seppur brevemente, le caratteristiche delle obbligazioni solidali e di quelle divisibili.

Tradizionalmente, l'obbligazione che lega un solo debitore e un solo creditore si definisce soggettivamente semplice; laddove l'obbligazione coinvolga più di un debitore e/o più di un creditore, si definisce soggettivamente complessa (cfr., in tal senso, R. SPECCHI, *Solidarietà e parziarietà nelle obbligazioni condominiali*, in *questa Rivista* 2009, 518).

Le obbligazioni soggettivamente complesse, disciplinate dagli artt. 1292-1320 c.c., si distinguono in obbligazioni parziarie ed obbligazioni solidali. Nelle prime, la prestazione è divisibile e ciascun debitore è obbligato

soltanto per la propria parte o ciascun creditore ha diritto di pretendere soltanto la propria parte. Nelle seconde, vi sono più debitori obbligati per la medesima prestazione, in modo che ciascuno può essere costretto all'adempimento per la totalità e l'adempimento da parte di uno libera gli altri (solidarietà passiva), ovvero vi sono più creditori, e ciascuno ha diritto di chiedere l'adempimento dell'intera obbligazione e l'adempimento conseguito da uno di loro libera il debitore verso tutti i creditori (solidarietà attiva).

Altra distinzione è quella tra le obbligazioni divisibili e le obbligazioni indivisibili. Le prime hanno luogo allorché è possibile l'adempimento parziale e più debitori possono adempiere in parti e non necessariamente per l'intero; le seconde si hanno quando la prestazione ha per oggetto una cosa o un fatto che non è suscettibile di divisione o per sua natura o per il modo in cui è stato considerato dalle parti contraenti.

Ciò posto - iniziando dalle critiche mosse in dottrina - v'è subito da rilevare come l'assunto delle Sezioni Unite sia stato considerato, da più parti, fondarsi su "una palese confusione di piani" tra i concetti di solidarietà e parziarietà, da un lato, e divisibilità e indivisibilità, dall'altro. In particolare, è stato osservato in proposito come la solidarietà e la parziarietà rappresentino la modalità di esecuzione del rapporto obbligatorio soggettivamente complesso; di contro, come la divisibilità e l'indivisibilità riguardino la prestazione, sotto un profilo esclusivamente oggettivo, al punto da assumere rilievo anche nell'ambito del rapporto obbligatorio soggettivamente semplice (è il caso, ad esempio, dell'obbligazione pecuniaria, che è divisibile anche laddove vi siano un solo creditore ed un solo debitore, tanto da rendere possibili gli adempimenti frazionati: cfr., fra gli altri, A. BERTOTTO, *Sulla natura solidale delle obbligazioni assunte dall'amministratore in rappresentanza dei condòmini*, in *Giur. it.*, n. 12/2008, 2714 e ss., e R. SPECCHI, in *op. cit.*, 520).

A riprova di quanto sopra si è richiamato il disposto dell'art. 1292 c.c., il quale, nel definire la solidarietà non ne indica come presupposto l'indivisibilità della prestazione. Si è sottolineato, infatti, come la norma in questione qualifichi solidale l'obbligazione semplicemente quando ciascun debitore può essere tenuto ad eseguire l'intera prestazione in favore del creditore, liberando gli altri debitori, ovvero quando ciascun creditore può pretendere l'intera prestazione dal debitore, liberando quest'ultimo nei confronti degli altri creditori (cfr. V. e P. NASINI, *La decisione delle Sezioni Unite 9148/08: profili critici e dubbi applicativi*, in *questa Rivista* 2008, 450).

Sempre al fine di evidenziare l'errore concettuale in cui sarebbe incorsa la Corte, è stato fatto riferimento, ancora, al dettato normativo dell'art. 1314 c.c., a mente del quale "se più sono i debitori o i creditori di una prestazione divisibile e l'obbligazione non è solidale, ciascuno dei creditori non può domandare il soddisfacimento del credito che per la sua parte, e ciascuno dei debitori non è tenuto a pagare

il debito che per la sua parte". Si è rilevato, in proposito, che l'inciso "e l'obbligazione non è solidale" contraddirebbe le argomentazioni dei Supremi giudici, giacché renderebbe le obbligazioni divisibili e soggettivamente complesse dal lato passivo "sostanzialmente neutre in relazione alla disciplina della solidarietà" e, quindi, assoggettabili anch'esse a tale disciplina (cfr., ancora, V. e P. NASINI, in *op. cit.*, 450).

In argomento, infine, non può non annotarsi come l'assunto de quo sia stato oggetto di critica da parte dei commentatori, anche perché ritenuto tale da portare ad un'abrogazione tacita della previsione sulla presunzione della solidarietà passiva di cui all'art. 1294 c.c.; norma in base alla quale "i condebitori sono tenuti in solido, se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente". È stato precisato, infatti, come una presunzione in tal senso abbia la sua ragione d'essere soltanto qualora la prestazione oggetto del rapporto soggettivamente complesso sia per sua natura divisibile, giacché in caso di prestazione indivisibile la solidarietà opererebbe non in via presunta, ma, per così dire, obbligatoriamente, senza che sia possibile una volontà contrattuale contraria. Ciò in quanto il rapporto, a causa dell'intrinseca natura del bene che ne costituisce oggetto, non potrebbe che attuarsi attraverso la prestazione dell'intero da parte del singolo (cfr. A. BERTOTTO, in *op. cit.*).

Fin qua la dottrina. Ma come anticipato anche la giurisprudenza ha manifestato segni di insofferenza verso l'orientamento espresso dalle Sezioni Unite.

Una posizione diametralmente opposta può rintracciarsi in una pronuncia di merito, in particolare nella sentenza n. 2729 del 23 giugno 2010 (in *questa Rivista* 2011, 66), nella quale la Corte di Appello di Roma, riaffermando la responsabilità solidale dei condòmini per le obbligazioni assunte dal condominio, ha contestato *expressis verbis* - e con ragionamenti analoghi a quelli di cui abbiamo appena dato conto - l'argomentazione cardine su cui si fonda il *decisum* del massimo organo di nomofilachia.

I giudici d'appello romani hanno precisato, infatti, che l'"indivisibilità" della prestazione "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)". Ciò, in quanto - hanno spiegato ancora gli stessi giudici - 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 la obbligazione indivisibile"; la norma in questione identifica piuttosto l'obbligazione solidale passiva nella semplice esistenza "di una pluralità di soggetti debitori tutti tenuti alla medesima prestazione, cioè ad una prestazione comune a tutti i debitori". Da quanto precede deriva - sempre secondo la Corte d'Appello di Roma - che il principio "per stabilire se, nel caso di più debitori, c'è una obbligazione solidale o parziaria" non è

da ricercarsi nella divisibilità della prestazione, ma nel dettato "chiaro e in equivoco" dell'art. 1294 c.c.: norma dalla quale si evince che la regola generale è la solidarietà dei condòmini "per i debiti relativi alla amministrazione e manutenzione del bene comune".

In precedenza, nel senso che rispetto alle obbligazioni assunte dal condominio nei confronti di terzi, i condòmini "devono ritenersi impegnati unitariamente e solidariamente", si era anche espresso - con sentenza datata 14 maggio 2010 - il Tribunale di Modena (massimata in *Immobili & Diritto*, n. 7/2010, 14, con nota di A. SCARPA, *Solidarietà o parziarietà nelle obbligazioni condominiali*).

Nella giurisprudenza di legittimità, il principio della solidarietà passiva per le obbligazioni condominiali si ritrova - come detto - nella sentenza n. 21907/11, con riferimento, però, ai comproprietari di un medesimo appartamento sito in un edificio condominiale.

Si tratta comunque di una pronuncia di estremo interesse, giacché i giudici, nell'occasione, per giustificare pienamente le loro conclusioni, sono stati costretti a negare quanto affermato dalle Sezioni Unite, ossia che l'indivisibilità della prestazione sia presupposto indispensabile per l'esistenza della solidarietà passiva tra più debitori.

Invero, già nella pronuncia n. 14813 del 4 giugno 2008 (in *questa Rivista* 2008, 459) la Cassazione (sempre la seconda sezione) aveva osservato che per gli oneri condominiali afferenti un medesimo immobile in comproprietà non vi erano ragioni per derogare al principio generale sulla presunzione di solidarietà di cui al più volte citato art. 1294 c.c.. Tuttavia si trattava di una sentenza laconica che non approfondiva i termini del problema.

Nella decisione del 2011, invece, l'attenzione che viene posta alla questione che ci occupa è ben altra. La Corte, infatti, afferma espressamente di non ritenere "persuasiva" la tesi delle Sezioni Unite che la solidarietà passiva "dipenda dalla (e si leghi indissolubilmente alla) indivisibilità della prestazione e sia preordinata a proteggere, in fase esecutiva, soltanto l'unità della prestazione indivisibile".

In particolare, i giudici precisano che la regola della solidarietà passiva è stata introdotta dal codice civile del 1942 in conseguenza della commercializzazione delle obbligazioni civili al fine di rafforzare, nella fase di attuazione del rapporto obbligatorio, tanto le probabilità per il creditore di vedere soddisfatto il suo interesse creditorio al bene oggetto della prestazione, quanto la "comunità di interessi" dalla quale, nella realtà della vita, più debitori obbligati per un solo debito sono legati intimamente. Di contro, "la funzione della indivisibilità" deriva dall'esigenza di assicurare "l'unità della prestazione, data l'indivisibilità del suo oggetto ad essere suscettibile di essere frazionato in porzioni idonee a conservare proporzionalmente la stessa funzione economica dell'intera prestazione". Conseguenza di tutto questo è - concludono i giudici - che poiché "il fondamento della solidarietà passiva non risiede nell'esigenza di tutelare l'adempimento unitario di una

obbligazione avente per oggetto una cosa o un fatto non suscettibile di divisione, bensì in quella di rafforzare le probabilità per il creditore di conseguire la prestazione, sia questa divisibile o indivisibile, è da escludere che l'indivisibilità della prestazione costituisca un necessario predicato dell'*idem debitum*".

A questo punto è innegabile - come tempestivamente rilevato in dottrina - che una tale statuizione sia in grado di far crollare "come un castello di carta" il principio fissato nel 2008 (cfr. P. PIRRUCCIO, *L'acquisto del bene in base a titoli diversi non fa diventare parziaria l'obbligazione*, in *Guida al diritto*, n. 45/2011, 40). E ciò, nonostante la Cassazione si premuri di chiarire che la fattispecie posta alla sua attenzione è diversa da quella esaminata, a suo tempo, dal massimo organo di nomofilachia. E sebbene l'assunto dell'indivisibilità della prestazione come presupposto indispensabile per l'esistenza della solidarietà passiva tra più debitori, venga ritenuto non costituire - sempre dalla seconda sezione della Cassazione - l'unico "sostegno motivazionale" sul quale si basa il percorso argomentativo delle Sezioni Unite e, quindi, non in grado di assumere il rango di principio di diritto cui fa riferimento l'art. 374, comma terzo, c.p.c. (norma che, ricordiamo, impone, nel caso in cui la sezione semplice intenda discostarsi dalla regola iuris enunciata dalle Sezioni Unite, di rimettere a queste ultime, con ordinanza motivata, la decisione sul ricorso).

Invero, con riferimento alla prima osservazione, e cioè che la fattispecie concreta posta all'attenzione della seconda sezione della Cassazione sarebbe diversa da quella esaminata nel 2008, è facile obiettare che la problematica giuridica sottesa è, comunque, la medesima per entrambe (cfr. P. PIRRUCCIO, in *op. cit.*, 40).

Se è vero, infatti, che nel caso vagliato dalle Sezioni Unite, si verteva in tema di responsabilità dei singoli condòmini verso terzi, in ordine alle obbligazioni contratte dall'amministratore, mentre nel caso deciso dalla seconda sezione la questione ruotava attorno alla responsabilità di tre comproprietari pro indiviso di un appartamento per oneri dovuti al condominio ai fini della conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio, è anche vero, nondimeno, che ciò che si riscontra in tutti e due i

casi è la presenza di una pluralità di soggetti condebitori, di una identica causa dell'obbligazione e il carattere pecuniario, e quindi per sua natura divisibile, della prestazione richiesta.

Ove si affermi, pertanto, da parte della seconda sezione della Cassazione, che l'indivisibilità della prestazione non è un presupposto necessario per l'esistenza della solidarietà passiva tra più debitori, è chiaro che si sta affermando un principio di portata generale, applicabile ogniqualvolta si sia in presenza di una obbligazione pecuniaria, e quindi anche in materia di responsabilità dei condòmini per le obbligazioni contratte dall'amministratore nell'interesse del condominio.

Con riguardo invece alla seconda osservazione, vale a dire che l'assunto dell'indivisibilità della prestazione non svolgerebbe un ruolo centrale nell'iter argomentativo della sentenza n. 9148/08, non può non rilevarsi in proposito come le altre motivazioni addotte non solo abbiano - secondo il pensiero comune degli studiosi - un ruolo secondario, ma siano state anche ampiamente (e agevolmente) contestate. Basti pensare, ad esempio, a quelle ragioni di "giustizia sostanziale" che secondo le Sezioni Unite giustificerebbero la prospettata soluzione della parziarietà: se non è convincente sul piano dell'equità la responsabilità solidale per i debiti condominiali giacché costringe il singolo condomino a pagare in toto il debito (che può essere anche di ingente valore), non risponde certo ad equità il principio opposto che impone al creditore di agire pro quota, col rischio di dover sopportare l'inadempimento di qualche partecipante (cfr., fra gli altri, A. BERTOTTO, in *op. cit.*).

La conclusione di quanto osservato fin qua, dunque, non può che essere una: il principio della parziarietà delle obbligazioni condominiali, che peraltro tanti problemi comporta sul piano pratico, incomincia seriamente a vacillare. E anche se la seconda sezione della Cassazione - pur enunciando, come abbiamo visto, nella più volte citata sentenza n. 21907 un principio opposto a quello fissato nel 2008 - non ha ritenuto il caso di interessare le Sezioni Unite, la strada per un ritorno di queste ultime sulla questione sembra, ormai, essere stata tracciata.

IN TEMA DI REGOLAMENTI CONDOMINIALI

di Luigi Oliva

SOMMARIO

1. Il caso particolare. 2. La questione sulla natura del regolamento nel quadro della disciplina dei regolamenti condominiali prevista nell'ordinamento. 3. Sull'osservanza del regolamento contrattuale anche da parte di coloro che non hanno partecipato alla sua trascrizione. 4. Considerazioni conclusive.

1. Il caso particolare

Il proprietario di un lotto di terreno, su cui è prevista la costruzione di un fabbricato giusta il progetto regolarmente approvato dal Comune, con atto notarile conferisce appalto ad una impresa edile per la costruzione di case di abitazione non di lusso dei piani rialzati e dei piani superiori di prima e seconda elevazione sui piani rialzati dell'edificio, compresi i corpi bassi ed il piano scantinato. Nell'appalto è inclusa anche la realizzazione di tutte le opere accessorie condominiali e di urbanizzazione.

Con successivo atto, stipulato lo stesso giorno ed a ministero del medesimo notaio, detta impresa acquista le aree edificabili sovrastanti la mezzeria delle solette di copertura di seconda elevazione fuori il piano rialzato del costruendo edificio al fine di costruire per suo conto tutte le fabbriche consentite nel progetto allegato all'atto di appalto di cui sopra è cenno, compresi scantinati ed altri corpi bassi.

Successivamente il proprietario del terreno vende a terzi talune unità abitative dei piani rialzato, primo e secondo oggetto dell'appalto e, a sua volta, l'impresa di costruzioni vende buona parte delle unità edilizie realizzate in proprio.

Quest'ultima impresa, però, una volta completate tutte le costruzioni previste nella licenza di costruzione, predispone il regolamento di condominio, che viene richiamato negli atti notarili di vendita degli appartamenti di sua proprietà previo suo deposito presso un notaio unitamente alle tabelle millesimali. Il proprietario del terreno, invece, non richiama nei suoi contratti di vendita alcun regolamento.

La suesposta vicenda offre lo spunto per queste brevi riflessioni sui regolamenti condominiali.

2. La questione sulla natura del regolamento nel quadro della disciplina dei regolamenti condominiali prevista nell'ordinamento

Nella delineata fattispecie, fra i partecipanti al condominio dell'edificio si pone l'interrogativo se il loro regolamento sia o meno da considerarsi di natura contrattuale

atteso che il condominio, sotto il profilo strutturale, è unico.

Al riguardo, occorrere premettere alcune considerazioni in tema di regolamenti nel condominio edilizio, disciplinato dagli artt. 1117 e seguenti del c.c., che sono di ausilio alla soluzione della prospettata questione.

Il regolamento è un atto di volontà privata, è manifestazione di una autodisciplina e rappresenta la legge interna che organizza ed articola la vita del gruppo; si concreta in un complesso di norme vincolanti di rilevanza giuridica nell'orbita del condominio, con efficacia propter rem perché disciplina i rapporti interni della compagine condominiale prescindendo dalle persone che la compongono (GIUSEPPE BRANCA, *Commentario del codice civile* a cura di Scialoja e Branca, Libro terzo, *Della proprietà* - Zanichelli Editore, Bologna 1962, pag. 505).

Quanto alla sua natura, esso può essere di origine interna od esterna; qualunque sia la sua formazione (contrattuale o non contrattuale) per la sua validità è richiesta la forma scritta ad substantiam, non potendosi ipotizzare un consenso verbale o tacito ovvero per facta concludentia (Cass. 26 gennaio 2004 n. 1314, in *questa Rivista* 2004, pag. 318, in *Giust. Civ.* 2004, I, pag. 921 e in *Rassegna Locaz.* 2004, pag. 500 con nota di DE TILLA).

Il regolamento di origine interna è quello assembleare, cioè votato dal consenso assembleare con le prescritte maggioranze (art. 1136, comma 2, c.c.), e contiene norme volte alla disciplina delle modalità d'uso delle cose comuni, dell'organizzazione e del funzionamento dei servizi comuni. Non può in alcun modo menomare i diritti di ciascun condòmino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni stipulate da tutti i condòmini e, in nessun caso, può derogare alle disposizioni dei seguenti articoli: 1118, comma 2, del codice civile (impossibilità per il condòmino di sottrarsi alle spese per la conservazione delle cose comuni), 1119 (indivisibilità delle parti comuni), 1120 (divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino), 1129 (nomina, revoca e durata dell'amministratore), 1131 (poteri di rappresentanza dell'amministratore), 1132 (dissenso dei condòmini rispetto alle liti), 1136 (costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni), 1137 (impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea), 63 delle disposizioni di attuazione del c.c. (riscossione coattiva e solidarietà nel subentro nei diritti di un condòmino), 66 (convocazione dell'assemblea e modalità), 67 (intervento in assemblea di ciascun condòmino), 69 (casi di modificabilità dei valori dei vari piani o porzioni di piano). In pratica, oltre all'inderogabilità delle norme codicistiche sopra enunciate, non può contenere vincoli che si sostanziano nella menomazione dei diritti dominicali dei condòmini sulle proprietà esclusive.

Il regolamento di origine esterna è quello predisposto dall'unico costruttore/venditore dell'edificio e può definirsi contrattuale o negoziale se allegato agli atti di compravendita delle singole unità immobiliari ovvero, seppur non materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita (atto questo soggetto a trascrizione nei pubblici registri), ne sia espressamente richiamato ed approvato, di modo che fa corpo con esso e le sue clausole rientrano per relationem nel contesto dei singoli contratti di acquisto e vincolano i singoli acquirenti (Cass. 31 luglio 2009 n. 17886, in *questa Rivista* 2010, pag. 58; Cass. 3 luglio 2003 n. 10523, in *questa Rivista* 2003, pag. 850 e in *Foro It. Repertorio* 2003, voce *Vendita* n. 52; Cass. 21 febbraio 1995 n. 1886, in *Foro it. Repertorio* 1995, voce *Comunione e condominio* n. 220; Cass. 14 gennaio 1993 n. 395 in *questa Rivista* 1993, pag. 531; Cass. 26 maggio 1990 n. 4905, in *questa Rivista* 1991 pag. 84 e in *Riv. Giur. Edil.* 1991, I, 27 con nota di DE TILLA; Cass. 23 febbraio 1980 n. 1303, in *Ius&Lex dvd* n. 1/2012, ed. La Tribuna). Dal punto di vista strutturale si configura come un contratto plurilaterale avente più parti ed uno scopo comune.

Il regolamento contrattuale, cui va riconosciuta la stessa efficacia vincolante se formato con il consenso unanime di tutti i condòmini, a differenza di quello assembleare, può imporre limitazioni ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condòmini sulle parti di loro esclusiva proprietà od incidere notevolmente sui loro diritti (esempio: le classiche norme che vietano particolari destinazioni di uso delle unità immobiliari, che impediscono la detenzione di animali domestici, che inibiscono al proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare di realizzare una sopraelevazione, che attribuiscono ad alcuni condòmini maggiori diritti rispetto ad altri, che modificano i criteri di riparto delle spese fissate dalla legge, ecc.). Se, però, le limitazioni sono tali da annichilire il diritto iure domini di ciascun condomino sulla propria unità immobiliare, esse appaiono contrarie all'ordine pubblico e sono quindi senza effetto (così GIUSEPPE BRANCA, *op. cit.*). Al pari di quello assembleare, il regolamento di origine contrattuale non può derogare alle ricordate disposizioni dettate dal codice civile.

Dottrina e giurisprudenza sono concordi nel ritenere che non sia necessaria la successiva approvazione, da parte dell'assemblea dei condòmini, del regolamento predisposto dal costruttore/venditore (GINO TERZAGO, *Il Condominio* - Giuffrè Editore, Milano 1998, pag. 552).

È opportuno precisare che è stata da tempo abbandonata l'opinione secondo cui sarebbero di natura contrattuale, quale che sia il contenuto delle loro clausole, i regolamenti di condominio predisposti dall'originario proprietario dell'edificio ed allegati o richiamati nei contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché i regolamenti formati con il consenso di tutti i partecipanti alla comunione edilizia. Infatti, la giurisprudenza più recente e la dottrina ritengono invece che, a determinare la contrattualità dei regolamenti, siano esclusivamente

le clausole di essi limitative dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive. Conseguentemente esso è modificabile con votazione assembleare solo limitatamente a quelle norme regolamentari che disciplinano le modalità d'uso delle res communes e, in genere, l'organizzazione e la gestione dei servizi comuni, mentre occorre un atto avente natura negoziale ovvero una votazione unanime assembleare per la modifica di quelle clausole che incidono nella sfera dei diritti soggettivi sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva, ponendo limitazioni, riserve, vincoli, pesi, ecc. (Cass. 14 agosto 2007, n. 17694, in *questa Rivista* 2008, pag. 368 e in *Riv. Not.* 2008, pag. 385; Cass., sez. un., 30 dicembre 1999, n. 943, in *questa Rivista* 2000, pag. 32 e in *Foro it.* 2001, I, pag. 3523).

Ovviamente la contrattualità del regolamento deve essere dimostrata in giudizio da colui che ne afferma la natura convenzionale; chi tali limitazioni afferma, deve provare, per iscritto, sia l'esistenza dell'altrui obbligo, nel quale si concretizza l'asserita limitazione dell'altrui diritto di proprietà, sia l'esistenza del suo corrispondente diritto di avvalersi di tale limitazione (Cass. 21 settembre 2011 n. 19209).

3. Sull'osservanza del regolamento contrattuale anche da parte di coloro che non hanno partecipato alla sua trascrizione

L'opponibilità del regolamento contrattuale anche a coloro che non hanno partecipato alla sua trascrizione nei registri immobiliari, va risolta nel senso che essa si estende agli acquirenti a titolo particolare da proprietari i quali abbiano acquistato, con atto regolarmente trascritto, le unità edilizie con le sopra dette clausole limitative dato che queste integrano veri e propri oneri reali o servitù prediali reciproche (Cass. 17 marzo 1994 n. 2546 in *questa Rivista* 1994, pag. 537, in *Contratti* 1994, pag. 635 con nota di DE TILLA e in *Giust. civ.* 1994, I, pag. 1481 con nota di TRIOLA; Cass. 23 febbraio 1980 n. 1303 cit.; Cass. 11 maggio 1978 n. 2305, in *Ius&Lex dvd* n. 1/2011, ed. La Tribuna).

È utile puntualizzare, per completezza argomentativa, che la trascrizione del regolamento nel registro di cui all'art. 1129 c.c., comma 4 - prevista dall'art. 1138, comma 3, del codice civile - integra un mero onere di pubblicità dichiarativa, la cui omissione non comporta l'inefficacia del regolamento di fonte assembleare o predisposto dall'originario proprietario dell'edificio. Peraltro detto registro, da tenersi presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati secondo la previsione dell'art. 71 delle disp. att. c.c., non è stato mai istituito in quanto, con la caduta dell'ordinamento corporativo, l'associazione è stata soppressa con D.L.vo 23 novembre 1944 n. 369.

L'omessa trascrizione nei registri immobiliari, invece, determina «l'opponibilità ai singoli acquirenti delle singole unità immobiliari, facenti parte dell'edificio condominiale, delle clausole limitative dei diritti dominicali spettanti a ciascun condomino, senza influire anch'essa

sulla validità ed efficacia del regolamento» (Cass. 26 gennaio 1998 n. 714, in *questa Rivista* 1998 pag. 122 e in *Foro it.* 1999, I, pag. 217). Tali clausole limitative sono invece opponibili a coloro che pattuirono direttamente con l'originario unico proprietario/venditore.

Un caso particolare, meritevole di attenzione, ricorre nell'ipotesi in cui il costruttore/venditore abbia trascritto nei pubblici registri immobiliari il regolamento contenente vincoli agli immobili (riserve di proprietà, oneri reali o servitù reciproche) prima ancora della costituzione del condominio, e cioè prima di procedere ai trasferimenti degli appartamenti e dei locali facenti parte dell'edificio. In siffatta ipotesi il regolamento è opponibile, non solo a coloro che abbiano accettato implicitamente o esplicitamente il regolamento stesso, ma anche a coloro che in epoca successiva alla trascrizione acquistino piani o porzioni di piano direttamente dal costruttore anche in assenza di richiami nei singoli atti di acquisto (Cass. 17 marzo 1994 n. 2546 cit.).

Da questo principio scaturisce che, nell'ipotesi in cui le unità immobiliari vengano acquistate ancor prima della predisposizione del regolamento da parte del costruttore/venditore, nei confronti degli acquirenti i vincoli non sono opponibili, a meno che essi non prestino adesione al regolamento successivamente redatto (Cass. 18 luglio 1989 n. 3351, in *questa Rivista* 1989, pag. 667 e in *Foro it. Repertorio* 1989, voce *Comunione e condominio* n. 195).

4. Considerazioni conclusive

Dal panorama sopra tratteggiato appare chiaro che, nel caso in commento, non si è in presenza di un unico costruttore/venditore che abbia predisposto il regolamento, richiamato poi nei successivi atti di vendita soggetti a trascrizione, ma si è in presenza di un unico costruttore (colui che ha costruito il compendio immobiliare, di cui la parte inferiore fino ad una certa altezza realizzata a seguito dell'appalto conferito dal proprietario del terreno e la parte in sopraelevazione costruita in proprio) e di un proprietario/venditore, con la particolarità che uno soltanto

di essi, e precisamente il costruttore in sopraelevazione, ha richiamato negli atti di alienazione il regolamento da lui predisposto.

Da ciò consegue, alla luce degli illustrati principi, che il regolamento in atto in vigore in quel condominio, non possa definirsi contrattuale erga omnes, cioè con efficacia nei confronti di tutti i componenti la compagine condominiale, ma vale come impegno reciproco per le clausole limitative dei diritti dominicali soltanto fra i firmatari dei contratti di acquisto contenenti il richiamo al regolamento. Tali clausole costituiscono un *vinculum iuris* negoziale avente forza di legge solo fra tutti i condòmini obbligati.

Nei confronti degli altri condòmini - e cioè di quei partecipanti al condominio che non hanno sottoscritto contratti di acquisto contenenti alcun richiamo al regolamento del costruttore perché essi hanno acquistato dal proprietario del terreno che non ha redatto alcun regolamento - dette clausole limitative dei diritti dei condòmini non hanno alcuna efficacia vincolante. E ciò in base al principio generale secondo cui i contratti valgono con forza di legge soltanto fra coloro che li hanno sottoscritti ovvero che li hanno accettati ed i loro eredi universali (art. 1372 c.c.), e quindi non producono effetti rispetto ai terzi, ad eccezione dei casi tassativamente previsti dalla legge (come nel caso del contratto a favore di terzi). Terzo è chi non abbia partecipato al contratto e non sia successore a titolo particolare di una delle parti.

Nei confronti di costoro tali clausole, attenendo a diritti di natura reale, potrebbero divenire giuridicamente vincolanti ove essi vi prestassero adesione con atto scritto, da cui risulti in modo chiaro ed inequivocabile la "presa di cognizione" del regolamento e la volontà di darvi esecuzione, non essendo indispensabile la contestualità dell'adesione (Cass. 19 ottobre 1998 n. 10335, in *Givur. it.* 1999, pag. 1815 con nota di BERGAMO e in *questa Rivista* 1998, pag. 836; Cass. 26 gennaio 1994 n. 1314, in *questa Rivista* 2004, pag. 218).

I medesimi invece sono obbligati al rispetto di tutte le altre clausole di natura tipicamente regolamentare.

A PROPOSITO DELLA IMPOSSIBILITÀ DI UN ESERCIZIO PIÙ AMPIO DI UNA SERVITÙ COSTITUITA PER TITOLO

di **Franco Baldessarelli**

Come noto il Capo quinto del Libro terzo del Codice Civile prevede le norme regolatrici dell'esercizio delle servitù. In specifico l'art. 1063 c.c. prevede che l'estensione e l'esercizio delle servitù sono disciplinati dal titolo costitutivo e, laddove mancante, dalle disposizioni a seguire.

Preliminarmente occorre quindi precisare che cosa si intende per «estensione» e per «esercizio» della servitù essendo tali concetti ovviamente correlati al «contenuto», all'«essenza», della servitù medesima. Nel diritto romano il problema della individuazione del contenuto (e quindi dell'estensione e dell'esercizio) della servitù era risolto dalla previsione di un sistema di tipicità delle servitù: le diverse figure di servitù avevano ciascuna un contenuto tipico che qualificava la servitù stessa (1). Assumeva quindi rilevanza all'interno del «contenuto» della servitù il *modus* (2) quale determinazione (ulteriore) - o specificazione - dell'esercizio della servitù rispetto al suo contenuto tipico ed astratto. Per esempio nella servitù di *actus*, che consentiva il passaggio con il bestiame o con un veicolo, si delimitava il passaggio ad un determinato veicolo od ad un determinato bestiame (3). Dalla suddetta ricostruzione la dottrina romanistica ha ritenuto da una parte che il *modus* non misurava il diritto ma il suo esercizio (4), dall'altra che il *modus* si compenetrava nel contenuto della servitù determinando in concreto lo stesso (5): diventava una specie di correttivo della tipicità della servitù costituita laddove essa aveva una configurazione precisa (6).

Attualmente è stato precisato che l'«estensione» della servitù «è costituita dalla tipologia e dalle caratteristiche dei poteri che competono al titolare della servitù (e dei corrispondenti obblighi gravanti sul proprietario del fondo servente) e si risolve, in sostanza, nel contenuto della servitù medesima» (7), mentre l'«esercizio» della servitù si riferisce «alla effettiva realizzazione del suo contenuto, e cioè alle concrete modalità di esercizio dei poteri spettanti al suo titolare» (8). Il successivo art. 1065 c.c. dispone che il titolare di un diritto di servitù deve usarne conformemente al suo titolo od al suo possesso e - comunque - nel dubbio circa l'estensione e le modalità di esercizio, la servitù deve ritenersi costituita in modo tale da comportare il minor aggravio del fondo servente. Detta regola è di derivazione di un analogo antico principio di diritto romano contenuto in D. 8, 1, 9 secondo il quale le

servitù dovevano venire esercitate civiliter. Il testo, di Celso, precisa che dopo aver costituito la servitù di via (9), il titolare poteva esercitarla per qualsiasi parte del fondo, ma sempre civiliter modo, ovvero non poteva esercitarla in mezzo alle vigne, e, quindi, pur mantenendo un passaggio ugualmente comodo su altre parti del fondo, tale transito doveva comunque comportare sempre il minor aggravio per il fondo servente. Nel passo di Celso si può quindi constatare come all'interno del diritto costituito, il contenuto e quindi l'esercizio della servitù osservava il dettato del suo soddisfacimento con il minor aggravio del fondo servente (10). Ora, va detto che il principio romanistico del minor danno per il fondo servente, caratterizzante anche il codice previgente (11), permea anche la attuale normativa relativa all'esercizio delle servitù (12). In linea con tale principio infatti si pone l'art. 1067, primo comma, c.c. secondo il quale il proprietario del fondo dominante non può fare innovazioni che rendano più gravosa la condizione del fondo servente, nonché gli articoli 1071, primo comma c.c. e - con riferimento al minor incomodo - l'art. 1069, primo comma, c.c.. Fatte queste doverose premesse possiamo tornare alle norme regolatrici dell'esercizio delle servitù. È stato sostenuto che l'art. 1063 c.c. «dà, per il regolamento dell'estensione e dell'esercizio delle servitù, volontarie o coattive, la preminenza al titolo costitutivo, prescrivendo l'applicazione della disciplina legale soltanto in assenza del titolo e nei casi in cui in questo mancassero tutte od alcune modalità di esercizio e di precisazione della estensione della servitù» (13). Con riferimento all'art. 1065 c.c., poi, è stato specificato che esso «limita l'uso del diritto di servitù soltanto in conformità del titolo per quelle così costituite e del possesso per quelle costituite per usucapione. Per le prime l'esercizio è regolato interpretando il titolo secondo la volontà delle parti o l'intenzione del donante o testatore; per le seconde esso va regolato in conformità di quello esercitato durante il periodo usucapionale» (14). Possiamo aggiungere che una volta stabilita la modalità di esercizio di una servitù costituita per titolo, essa modalità non può venire esercitata in maniera più ampia (15), rimane quindi imm modificabile salvo nuova diversa convenzione fra le parti (16). La consolidata linea giurisprudenziale secondo cui quando la servitù è fondata su titolo le modalità di esercizio devono necessariamente ad esso fare riferimento, ha trovato ulteriore puntuale conferma in due recenti sentenze della Cassazione del 2010 e cioè la n. 14088 dell'11 giugno 2010 e la 5434 del 5 marzo 2010 (17).

Con la sentenza n. 14088 dell'11 giugno 2010 la Cassazione ha infatti stabilito che: «L'estensione di una servitù convenzionale e le modalità del suo esercizio devono essere desunte dal titolo, da interpretarsi con i criteri dettati dagli artt. 1362 ss. c.c., non potendo assumere alcun rilievo il possesso, che è criterio idoneo per stabilire il contenuto soltanto delle servitù acquistate per usucapione. Tuttavia, ove la convenzione non consenta di dirimere

i dubbi al riguardo, la servitù acquistata in base al titolo negoziale deve reputarsi costituita, ai sensi dell'art. 1065, in modo da soddisfare il bisogno del fondo dominante con minor aggravio del fondo servente. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che, con motivazione immune da vizi giuridici e logici, aveva ricostruito l'esatta estensione della servitù di passaggio, costituita con atto notarile, in forza della sola interpretazione del negozio)". Con la sentenza n. 5434 del 5 marzo 2010 la Cassazione ha poi ritenuto che: "In tema di servitù prediali, l'art. 1063 stabilisce una graduatoria delle fonti regolatrici dell'estensione e dell'esercizio delle servitù, ponendo a fonte primaria il titolo costitutivo del diritto, mentre i precetti dettati dai successivi artt. 1064 e 1065 c.c. rivestono carattere meramente sussidiario. Tali precetti, pertanto, possono trovare applicazione soltanto quando il titolo manifesti al riguardo lacune o imprecisioni non superabili mediante l'impiego di adeguati criteri ermeneutici: ove, invece, il contenuto e le modalità di esercizio risultino puntualmente e inequivocabilmente determinati dal titolo, a questo soltanto deve farsi riferimento, senza possibilità di ricorrere al criterio del soddisfacimento del bisogno del fondo dominante con il minor aggravio del fondo servente. (Fattispecie nella quale, sulla scorta dell'enunciato principio, la Corte ha escluso che - in assenza di precise indicazioni del titolo costitutivo - la servitù di passaggio potesse intendersi, oltre che pedonale, estesa anche a carrabile)". Va detto che le sentenze succitate sono in linea con precedenti decisioni della Cassazione quali la numero 731 del 2008 (18) con la quale la Suprema Corte aveva stabilito che: "Le modalità di esercizio di un diritto di servitù stabilite dal titolo (nella specie, servitù di veduta convenzionalmente costituita, con specificazione delle misure di ciascuna veduta) risultano regolate da questo e non già dai criteri sussidiari di cui agli artt. 1064 e 1065 c.c., sicché qualsiasi innovazione rispetto ad esse è vietata, risolvendosi una tale innovazione non già in un aggravamento del peso preesistente, bensì in una abusiva imposizione sul fondo servente di un peso diverso da quello originariamente costituito", nonché la numero 7795 del 2002 (19) secondo la quale: "Il contenuto e le modalità di esercizio delle servitù costituite per contratto non possono estendersi oltre i limiti fissati dal titolo costitutivo nemmeno quando questo prevede una servitù di passaggio di uso pubblico". Si deve, quindi, concludere (20) che in presenza di una clausola contrattuale che fissa inequivocabilmente i termini di esercizio della servitù (per esempio l'estensione lineare), non si può ottenere successivamente una modificazione più ampia (in *peius*) dell'esercizio della servitù medesima e ciò nemmeno mediante una assunta usucapione di una modalità più ampia dell'esercizio della servitù medesima. Proprio con riferimento a quest'ultima ipotesi, infatti, parte della dottrina ha escluso tale possibilità sull'assunto che soltanto il diritto può usucapirsi, mentre una modalità più ampia di esercizio del diritto medesimo non è diritto autonomo

ma è soltanto l'estensione del contenuto di un diritto già esistente in capo al soggetto titolare che quindi non può essere acquistato nuovamente (21). Con riferimento alle servitù costituite per titolo, quindi, essa servitù dovrà essere esercitata in modo conforme a quanto previsto dal titolo medesimo. Un eventuale esercizio in misura quantitativamente maggiore della servitù rispetto alle risultanze dell'atto costitutivo non comporterà quindi l'acquisto - trascorso il termine ipoteticamente previsto per una asserita usucapione - del siffatto modo d'esercizio, cioè del diritto di esercitarla nell'estensione maggiore (22). Discorso diverso va fatto, invece, laddove il contenuto della servitù non è determinato nel titolo, né in base al titolo è determinabile: l'usucapione, in questo caso è ammissibile. Infatti, in questo caso, "si usucapisce sulla base del titolo e non contro di esso" (23). È stato sostenuto, infatti, che in questo caso "l'usucapione serve a determinare il modo d'esercizio e non a farne acquisire uno diverso da quello che risultasse nell'atto costitutivo. Il silenzio del titolo fa sì che l'usucapione non possa dirsi in contrasto con esso: non essendo determinata l'estensione della servitù, non può ritenersi che, usucapendo, si usucapisca (la servitù per) un'estensione maggiore; se si vuole, si può parlare di usucapione del modo della servitù, ma il caso è più vicino a quello della usucapione del diritto (dato che il titolo non ne diceva il contenuto)" (24). Nel caso in cui, infine, le disposizioni contenute nel titolo in ordine all'estensione ed alle modalità dell'esercizio della servitù non siano univoche e sufficientemente chiare, soccorre la seconda parte dell'art. 1065 c.c. laddove prevede la c.d. "Regola finale" (25), e cioè la regola secondo la quale nel dubbio circa l'estensione e le modalità di esercizio della servitù, essa deve ritenersi costituita in guisa da soddisfare il bisogno del fondo dominante col minor aggravio del fondo servente (26).

Ovviamente in tutti i casi occorrerà preliminarmente adoperarsi per l'interpretazione del titolo ricorrendo anche ai criteri ermeneutici previsti dal codice civile. Le considerazioni sin qui svolte possono trovare applicazione anche per il caso delle servitù costituite per usucapione (27). L'art. 1065 c.c. recita, infatti, che colui che ha un diritto di servitù non può usarne se non a norma del suo titolo o del suo possesso. È stato detto che "il possesso vale come criterio normativo dell'esercizio della servitù quando è stato a base dell'usucapione o dell'acquisto per destinazione del padre di famiglia, trasformandosi esso in titolo costitutivo del contenuto del diritto" (28).

Quando la servitù sia stata acquistata per usucapione bisogna far riferimento al possesso per stabilire quale sia la sua estensione e le modalità di esercizio.

Come è stato sostenuto: "in definitiva, il titolo, quindi, stabilisce le modalità di esercizio delle servitù costituite mediante contratto, mentre è il possesso che regola il contenuto delle servitù acquistate mediante usucapione o per destinazione del padre di famiglia" (29). Ebbene

secondo il principio *tantum praescriptum, quantum possessum* il contenuto (quindi l'estensione e le modalità di esercizio) della servitù usucapita va rapportato a quelli che sono stati gli atti di esercizio che hanno consentito l'usucapione del detto diritto. In altre parole il possesso "utile" è quello sottostante alla (intervenuta) usucapione della servitù (e che ha consentito detta usucapione), non potendosi usucapire qualcosa di diverso da quanto si è posseduto: il possesso, quindi, ne determina l'estensione (30). Anche in questo caso, peraltro, e stante le considerazioni già svolte sopra, una volta acquistata la servitù per usucapione e quindi "consolidata" nel suo contenuto, non è possibile usucapire – successivamente – una modalità di esercizio più ampia.

Si può quindi concludere sostenendo che una volta determinato il contenuto della servitù sulla scorta del titolo o del possesso, il contenuto della servitù medesima non è più modificabile salvo nuovo accordo scritto delle parti che lo modifichi.

NOTE

(1) C.f.r. GROSSO, "Le servitù prediali nel diritto romano", Torino 1969, 159 segg.

(2) C.f.r. D. 8, 1, 4, 1 e 2 nel quale Papiniano parla e tratta del *modus*.

(3) GROSSO, "Op. cit.", 160.

(4) PEROZZI, "Struttura delle servitù prediali nel diritto romano", 42.

(5) GROSSO, "Op. cit.", 161.

(6) GROSSO, "Op. cit.", 162.

(7) CIAN - TRABUCCHI, in "Commentario breve al codice civile", "Breviaria Iuris", Nona edizione a cura di Giorgio Cian, Padova 2009, sub art. 1063 (con la collaborazione di DE CRISTOFARO), 1038, con *ivi* richiami alla dottrina. Per GASPARELLI, "La proprietà immobiliare diritti, limitazioni, servitù prediali", Rimini, 1992, 264, "per estensione della servitù deve intendersi l'elemento quantitativo inerente al contenuto del diritto".

(8) CIAN - TRABUCCHI, in "Op. cit.", sub art. 1063 (con la collaborazione di DE CRISTOFARO), 1039, con *ivi* richiami alla dottrina. Per GASPARELLI, "Op. cit.", 264, "per esercizio delle servitù devono intendersi le modalità di attuazione del diritto stesso".

(9) Sia mediante *in iure cessio*, sia mediante legato.

(10) C.f.r. GROSSO, "Op. cit.", 165 e segg.

(11) Secondo CICCAGLIONE, "Servitù (Parte Generale)", in "Il Digesto Italiano", XXI, Parte Terza, Sezione Prima, Torino 1925, 66, l'utente doveva esercitare il suo diritto civiliter ossia colui che aveva un diritto di servitù doveva esercitarlo sempre nel rispetto dei limiti e nei modi così come determinati nel titolo costitutivo o nel possesso e comunque non poteva aggravarsi la condizione del fondo servente.

(12) C.f.r. BRANCA, "Servitù prediali" in "Commentario del codice civile a cura di Antonio Scialoja e Giuseppe Branca", Bologna - Roma 1987, 357.

(13) GASPARELLI, "Op. cit.", 264.

(14) GASPARELLI, "Op. cit.", 265.

(15) Secondo BRANCA, "Op. cit.", 354: "una volta determinato, sulla base del titolo o del possesso o dei bisogni iniziali, il contenuto della servitù, esso non può più modificarsi (ammenechè non intervenga un nuovo accordo scritto delle parti): vi si oppone, fra l'altro, l'art. 1067". Al tempo dei Romani Marcello ammetteva la conservazione della servitù laddove si fosse fatto un uso più largo, per esempio, si fosse fatto passare un maggior numero di capi di bestiame di quello stabilito (cfr. GROSSO, "Op. cit.", 162).

(16) Cassazione civile, sez. II, 26 febbraio 2001, n. 2754, in "Giust. Civ. Mass." 2001, 320, ha deciso che: "Nel caso in cui venga dedotto un accordo modificativo dell'estensione di una servitù intervenuto successivamente alla costituzione con atto scritto della stessa, il principio generale dettato dall'art. 1058 c.c. in relazione all'art. 1350, n. 4, impone che la servitù non possa essere modificata che da un altro atto scritto. Se l'accordo modificativo è costituito da un regolamento amichevole di confini in quanto le parti, regolando questi, abbiano contestualmente modificato l'originaria estensione della servitù di passaggio esercitata su uno dei fondi, il detto regolamento deve avere la forma scritta essendo destinato ad incidere su un diritto reale su bene immobile per la cui costituzione è richiesta la forma scritta".

(17) Cassazione, sez. II, 11 giugno 2010, n. 14088, in "Giust. civ. Mass." 2010, 6, 898 e Cassazione, sez. II, 5 marzo 2010, n. 5434, in *questa Rivista* 2010, 4, 3820.

(18) Cassazione civile, sez. II, 16 gennaio 2008, n. 731, in "Giust. civ. Mass." 2008, 1, 46. Nello stesso senso anche Cassazione civile, sez. II, 7 dicembre 1999, n. 13724, in "Giust. civ. Mass." 1999, 2472, secondo la quale: "L'estensione e le modalità di esercizio di un diritto di servitù, se non risultino equivoche o dubbie in base al titolo o al possesso, sono regolate da questi e non dai criteri sussidiari di cui agli artt. 1064 e 1065 c.c., e pertanto qualsiasi innovazione rispetto ad esse è vietata, risolvendosi essa non già in un aggravamento del peso preesistente, bensì in un'abusiva imposizione sul fondo servente di un peso diverso da quello originariamente costituito".

(19) Cassazione civile, 28 maggio 2002, n. 7795, in "Giust. civ. Mass." 2002, 929.

(20) Per completezza vanno ancora citate Cassazione civile, sez. II, 6 febbraio 2009, n. 3030, in "Giust. civ. Mass." 2009, 2, 194, di cui si trascrive la massima: "I diritti di servitù stabiliti convenzionalmente, per il combinato disposto degli artt. 1064 e 1065 c.c., ricomprendono tutto ciò che è necessario per usarne e, nel dubbio circa l'estensione e le modalità di esercizio, devono ritenersi costituiti non per il conseguimento di qualsiasi possibile vantaggio del fondo dominante, ma soltanto di quello corrispondente alla natura, come stabilita nel titolo, del peso imposto sul fondo servente"; Cassazione civile 27 gennaio 1998, n. 791, in "Giur. it." 1998, 2038, che ha ritenuto che: "In materia di servitù costituite convenzionalmente, qualora l'estensione e le modalità di esercizio del diritto siano desumibili con certezza dal titolo, non essendo ammesso il ricorso ai criteri legali che hanno carattere meramente sussidiario, si deve ritenere vietata qualsiasi innovazione, in quanto essa si risolverebbe in una abusiva imposizione sul fondo servente di un peso diverso da quello originariamente costituito"; Cassazione civile, sez. II, 11 ottobre 1999, n. 11403, in "Riv. Giur. edilizia" 2000, I, 80, secondo la quale: "Qualora le parti abbiano costituito convenzionalmente una servitù di passaggio pedonale con animali da carico, da esercitare anche attraverso aie e cortili, non è consentito l'ampliamento coattivo della servitù con estensione ai veicoli a trazione meccanica, ostandovi l'art. 1051, ult. comma, c.c."

(21) BRANCA, "Op. cit.", 315 e segg. Cassazione civile, sez. II, 23 settembre 2009, n. 20462, in "Giust. civ. Mass." 2009, 9, 1345, ha stabilito che: "L'uso parziale della servitù, anche se protratto nel tempo, non vale a ridurre il contenuto nei limiti della minore utilità rispetto a quella consentita dal titolo, in quanto per non uso può cessare solo il diritto, mentre la maggior quantità, che non è stata utilizzata dal titolare della servitù, non è un diritto, ma una sua componente, sicché la stessa non è suscettibile di estinzione". Anche sotto il codice precedente vi era chi escludeva l'usucapibilità della servitù a contenuto più ampio: cfr. CICU, "Servitù prediali", Bologna 1931, 276. Contra, sempre sotto il codice precedente, FORTUNATO, "Servitù prediali", in "Il Digesto Italiano", XXI, Parte Terza, sezione Prima, Torino 1925, 161, secondo il quale con riferimento alle servitù continue ed apparenti (e solo con riferimento a queste e non alle servitù discontinue e non apparenti) può rimanere ampliato anche il modo di esercizio e ciò a prescindere dal modo di acquisto originario della servitù. C.f.r. anche SABATO, "Prescrizione in genere (materia civile)", in "Digesto Italiano", XIX, Parte prima, Torino, 1924, 475. In tempi più recenti cfr. RUPERTO, "Usucapione (dir. vig.)", in

"Enciclopedia del Diritto", Milano, XLV, 1992, 1071, che sostiene: "Lusucapione la si ammette o la si nega; se l'ordinamento giuridico l'accoglie, è perché vuol far prevalere sulla situazione di diritto la situazione di fatto protrattasi per un certo tempo; considerare inammissibile l'acquisto della servitù a contenuto più ampio, significa togliere efficacia al possesso di fatto, che invece è necessariamente produttivo di effetti. È pertanto decisamente contraddittorio limitare la produzione dell'effetto al solo caso in cui il contenuto non sia convenzionalmente determinato; non si vede infatti quale sia la ragione per negare efficacia alla situazione di fatto nelle ipotesi diverse".

(22) Si tratterebbe di un "fatto giuridico inutile", cfr. IRTI, "Titolo non trascritto e possesso «ad usucapionem» di servitù prediali", in "Rass. Giur. Enel" 1979, 5. È stato sostenuto che per acquistare occorrerà semmai – l'intervento possessionis, dopodiché "l'esercizio della servitù in misura maggiore di quella fissata nel titolo diventerà l'esercizio di una servitù diversa: così quel che si usucapisce in tal caso è, non il modo della servitù già costituita, ma una servitù differente" (così BRANCA, "Op. cit.", 316); ed ancora: occorrerà "romperla con la servitù costituita, cioè, cominciare a esercitarla apertamente nella misura maggiore; da questo momento decorre il termine per l'usucapione poiché così, praticamente, si esercita un servitù diversa" (così, ancora, BRANCA, "Op. cit.", 342).

(23) Così, BRANCA, "Op. cit.", 343.

(24) Così, ancora, BRANCA, "Op. cit.", 343.

(25) BRANCA, "Op. cit.", 350 e segg.

(26) Sul punto relativo al carattere sussidiario della regola finale, cfr. TRIOLA, "Le servitù", in "Il Codice Civile Commentario fondato e già diretto da Piero Schlesinger continuato da Francesco Donato Busnelli", Milano 2008, 465, nota 15, con richiami alla giurisprudenza.

(27) Va peraltro precisato che, come noto, per potersi acquistare per usucapione la servitù deve essere apparente: infatti le servitù non apparenti (e quindi quelle dove non si hanno opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio) non si possono acquistare per usucapione (art. 1061 c.c.). Sul punto Cassazione civile, sez. II, 21 luglio 2009, n. 16961, in "Guida al Diritto" 2009, 38, 39 segg., ha ritenuto che: "Il requisito della apparenza della servitù necessario ai fini dell'acquisto di essa per usucapione o per destinazione del padre di famiglia si configura come presenza di segni visibili di opere permanenti, obiettivamente destinate al suo esercizio e che rivelino in maniera non equivoca l'esistenza del peso gravante sul fondo servente, dovendo le opere naturali o artificiali rendere manifesto che non si tratta di attività compiuta in via precaria e senza l'«animus utendi iure servitutis», ma di un onere preciso a carattere stabile corrispondente in via di fatto a una determinata servitù". Ed, ancora, secondo Cassazione civile, 25 gennaio 2001, n. 1043, in "Giust. civ. Mass." 2011, 148, "Il requisito dell'apparenza – senza del quale, ai sensi dell'art. 1062 c.c., la servitù non può essere usucapita - consiste nella presenza di opere permanenti, artificiali o naturali, obiettivamente destinate al suo esercizio, così da rilevare per la loro struttura e funzionalità l'esistenza del peso gravante sul fondo servente, e visibili, in modo da escludere la clandestinità del possesso e da farne presumere la conoscenza al proprietario del fondo asservito".

(28) Così RIDOLFI, in "Codice Civile a cura di Pietro Rescigno", Milano 1997, sub. art. 1065 (aggiornamento GIORDANO), 1115, con richiami a dottrina ed a giurisprudenza.

(29) TRIOLA, "Op. cit.", 461 e cfr. 461, nota 2.

(30) Cfr. TRIOLA, "Op. cit.", 463 e 464.

LA CONDANNA ECONOMICA NEGLI OBBLIGHI DI FARE (INFUNGIBILI) O DI NON FARE PREVISTA DALL'ART. 614 BIS C.P.C.. SULL'APPLICABILITÀ DELLA NOVELLA ANCHE AI GIUDIZI IN CORSO ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLA NORMA

di **Alfredo Barbieri**

SOMMARIO

1. La mens della norma. 2. Breve esame di diritto comparato. 3. I precedenti progettuali. 4. Lo scopo deflattivo dell'art. 614 bis c.p.c. 5. L'esonero dalla condanna ex art. 614 bis in ipotesi di "caso fortuito" o "forza maggiore" 6. Sulla possibilità di richiedere l'applicazione dell'art. 614 bis e.p.c. nei giudizi in corso, fino al momento della precisazione delle conclusioni. 7. Conclusioni.

1. La mens della norma

Il legislatore, nell'intento di offrire ai cittadini una più rapida soluzione delle controversie giudiziarie, ha inserito, con la Legge n. 69/2009, una serie di previsioni processuali dirette allo scopo.

Fra queste hanno certamente rilievo sia l'art. 702 bis c.p.c., che permette l'instaurazione, a mezzo ricorso, di un "procedimento sommario di cognizione" che, come tale, può permettere, allorché non occorra istruttoria perché la prova è documentale o l'istruttoria si profili rapida, di giungere alla decisione in tempi brevi rispetto ad un ordinario giudizio, sia, in particolare, l'art. 614 bis c.p.c. che ha lo scopo di rendere più "pressante", per l'onere, il rispetto di quanto deciso dal Giudice.

L'art. 614 bis è stato introdotto, nel codice di procedura civile, con l'art. 49 della legge citata ed ha lo scopo di dissuadere eventuali ritardi nel rispetto delle pronunce relative ad obblighi di fare e ad obblighi di non fare.

La maggior parte della dottrina ritiene che la novella si applichi ai soli giudizi instaurati dopo l'entrata in vigore della stessa (ossia successivamente al 4 luglio 2009) (1) in relazione a quanto specificato nell'art. 58 della L. n. 69/2009 che regola il regime transitorio ma, a nostro avviso, l'interpretazione "restrittiva" non è condivisibile.

L'art. 58 stabilisce, testualmente, che le previsioni "che modificano il codice di procedura civile e le disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile" si applicano ai giudizi instaurati dopo il 4 luglio 2009; elenca, inoltre,

quelle disposizioni che trovano applicazione immediata, anche con riferimento ai giudizi di primo grado già in corso (2).

Orbene, l'interpretazione della norma transitoria offerta dalla dottrina prevalente sostiene che sia le norme modificate che quelle nuove si applichino solo ai giudizi instaurati successivamente all'entrata in vigore della L. n. 69/2009; la tesi, a nostro avviso, non può essere condivisa, e ciò in base proprio ad un'attenta lettura dell'art. 58, cioè della norma transitoria.

Infatti, se certamente non vi può essere dubbio che le norme processuali "modificate" trovano, salvo specifica diversa indicazione, applicazione solo nei giudizi sorti dopo l'entrata in vigore della L. n. 69/2009, non si può giungere ad analogia conclusione per le norme "nuove" quale è appunto quella contenuta nell'art. 614 bis c.p.c. che, oltretutto, non incide ai fini decisori, sulla valutazione del diritto sostanziale oggetto del giudizio, ma attiene ad una fase successiva alla pronuncia, e più esattamente alla fase di attuazione esecutiva della stessa, stimolandone il rispetto.

In altri termini [così come avviene, ad esempio, per la novella contenuta nel comma quinto dell'art. 155 c.p.c. (3)], le previsioni che non violano i diritti di difesa possono e devono trovare applicazione immediata nell'ambito della tutela dei diritti controversi anche perché altrimenti (essendo evidente il risultato deflattivo dell'art. 614 bis c.p.c.) la novella non otterrebbe il risultato per il quale è stata emanata e cioè una più rapida soddisfazione dei diritti accertati ed un maggiore stimolo al rispetto delle decisioni di specie.

2. Breve esame di diritto comparato

Come abbiamo già puntualizzato, l'art. 58 (della L. n. 69/2009) nella sua intenzione recita testualmente: "Fatto salvo quanto previsto dai commi successivi, le disposizioni della presente legge che modificano il codice di procedura civile e le disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile, si applicano ai giudizi instaurati dopo la data della sua entrata in vigore".

È evidente che l'art. 614 bis c.p.c. non modifica alcuna norma processuale preesistente, ma inserisce un nuovo "istituto sanzionatorio", che peraltro già esiste nelle altre normative europee, ed in particolare nella legislazione francese (4), che appare essere stato il modello di riferimento.

Forme di pressione per il sollecito adempimento degli obblighi infungibili sono peraltro previste anche nel sistema tedesco, con l'istituto del Geldstrafen ("ammenda, multa, pena pecuniaria"), e nel sistema di Common Law, attraverso lo strumento della specific performance e della contempt of court (5).

Si tratta, nella sostanza, di previsioni collaterali integrative dei provvedimenti contenenti obblighi di fare o di non fare, dirette a forzare la volontà del debitore affinché li rispetti spontaneamente; si concretizzano nella "minac-

cia” di sanzioni civili, a volte anche restrittive della libertà personale, cui rimane esposto l’obbligato fino a quando non adempie all’ordine emesso (6).

Nel sistema “americano” esistono previsioni simili dirette ad ampliare la forza del provvedimento in sede esecutiva, quali, ad esempio, la surroga di un terzo (c.d. master) in luogo dell’obbligato e il ricorso all’injuntion, sanzionata dalla contempt of court, con la condanna ad un’ammenda, fissata discrezionalmente dal giudice, che può giungere anche alla carcerazione, nell’ipotesi di inadempimento e/o irrecuperabilità della sanzione economica (7).

Nel sistema tedesco, le misure coercitive (Zwangsstrafen) assumono un connotato più spiccatamente penalistico-repressivo, anche perché i mezzi di coazione all’adempimento sono costituiti da multe (Geldstrafen) che non sono, però, in favore del creditore, ma in favore dello Stato anche se, per l’applicazione, necessitano della richiesta da parte del creditore; anche in questa legislazione la condanna al pagamento di una somma di denaro, nell’ipotesi in cui non risulti possibile riscuoterla, si converte in una misura limitativa della libertà personale.

3. I precedenti progettuali

Per quanto riguarda il nostro ordinamento, un primo tentativo di introdurre l’istituto lo troviamo già nel “Progetto Carnelutti”, presentato alla Sottocommissione Reale per la riforma del codice di procedura civile nel lontano 1926; negli artt. 667 e 668 del progetto veniva previsto che, in ipotesi di mancata spontanea esecuzione di un obbligo di fare o di non fare, l’avente diritto poteva avanzare una domanda di condanna dell’obbligato al pagamento di una somma di denaro per ogni giorno di ritardo, a partire dal giorno stabilito dal Giudice (8).

Anche nel 1975 è stato presentato un progetto contenente provvedimenti urgenti relativi al processo civile che prevedeva, fra l’altro, l’inserimento, nel codice di procedura civile, di un articolo (259 bis), che avrebbe permesso al Giudice, con la sentenza che accertava la violazione di un obbligo di fare o di non fare, di stabilire anche un risarcimento del danno, ove l’ordine emesso non fosse stato spontaneamente rispettato, con la facoltà anche di fissare una somma per ogni violazione, ritardo od inosservanza (9).

Analoga proposta si ritrova nel D.D.L. 24 ottobre 2003, che ha recepito il progetto elaborato dalla Commissione Giustizia presieduta dal Prof. Romano Vaccarella, che prevedeva l’introduzione di una misura coercitiva di natura patrimoniale, da un lato a beneficio del creditore, dall’altro sanzionatoria in favore dello Stato (10).

Il nostro ordinamento prevede misure analoghe in materia di brevetti industriali (11), nonché di tutela del lavoratore (12) e dei consumatori (13).

4. Lo scopo deflattivo dell’art. 614 bis c.p.c.

La nuova norma contenuta nell’art. 614 bis c.p.c. costituisce una “penalità di mora” di stimolo per l’obbligato con

la quale si spera di evitare la necessità di un procedimento esecutivo che, come tale, dovendo avvenire attraverso gli organi giudiziari e con il controllo del Giudice dell’esecuzione, aggraverebbe ulteriormente il funzionamento della giustizia.

Ne consegue che l’operatività della nuova previsione, così come è avvenuto per la provvisoria esecuzione delle sentenze di primo grado, non può che essere immediata con la conseguenza che la “sanzione” è richiedibile anche nei giudizi in corso all’atto della sua entrata in vigore; se così non fosse, la previsione troverebbe attuazione non prima degli usuali 3-4 anni necessari a giungere ad una decisione di primo grado.

Quanto qui sostenuto trova giustificazione logico-giuridica sia esaminando gli Atti Parlamentari che accompagnano la L. 69/2009, dai quali risulta (14) che le modifiche processuali sono dirette ad offrire ai cittadini una più rapida Giustizia (evitando - ove possibile - che il creditore sia costretto ad istaurare anche un successivo autonomo giudizio esecutivo per ottenere quanto deciso con la sentenza), sia nel fatto che la norma è inserita nel titolo IV “Dell’esecuzione forzata di obblighi di fare e di non fare” ed attiene quindi non alle fasi del processo dal quale scaturisce l’ordine, ma alle fasi successive dirette ad ottenere il rispetto dell’ordine.

Si tratta quindi di una misura coercitiva (a carattere pecuniario), accessoria ad un provvedimento di condanna, sul cui stimolo il debitore adempia spontaneamente alla obbligazione accertata giudizialmente e “compensa” il creditore per il tempo necessario ad ottenere quanto in proprio diritto; una forma di scuse del Legislatore per la lentezza anche dei procedimenti esecutivi.

La previsione costituisce una sanzione parificabile, per natura, a quella stabilita dall’art. 96 c.p.c., con la differenza che quella prevista dall’art. 96 c.p.c. riguarda la resistenza con “mala fede o colpa grave” nel giudizio (c.d. lite temeraria), mala fede o colpa grave che devono essere quindi riscontrabili nei comportamenti tenuti nel corso del processo, mentre la sanzione prevista dall’art. 614 bis c.p.c. non necessita di alcun accertamento della malafede, ma deriva solo dal mancato spontaneo, e successivo, rispetto della pronuncia.

Lo ius superveniens, in materia processuale, trova applicazione immediata (15) a meno che non leda i diritti di difesa; certamente lo stimolo al rispetto di una pronuncia non lede tali diritti; al contrario, è il mancato rispetto della pronuncia, da parte del “debitore”, a ledere il diritto alla giustizia del “creditore”.

Appare quindi illogico ritenere che la previsione si possa applicare solo ai processi istaurati dopo il 4 luglio 2009 e cioè fra non pochi anni (16).

5. Lesonero dalla condanna ex art. 614 bis in ipotesi di “caso fortuito” o “forza maggiore” (17)

Nella seduta del 2 luglio 2008 in occasione della discussione del disegno di legge n. 1441 (Atti della Camera) si

è valutata l'ipotesi di situazioni oggettive che potrebbero impedire, temporaneamente, il rispetto dell'ordine di fare ed, a volte, anche quello di non fare.

Uno degli emendamenti discussi prevedeva infatti l'inserimento nell'art. 614 bis della previsione: "Il debitore può contestare il proprio inadempimento o affermare che questo è dipeso da causa a lui non imputabile, con l'opposizione all'esecuzione ai sensi dell'art. 615".

In sede di approvazione la precisazione non è stata inserita.

Si tratta pertanto di valutare quali siano le norme processuali attraverso le quali l'onere della pronuncia può sottrarsi alla sanzione economica in ipotesi di "caso fortuito" o "forza maggiore" che impedisca, temporaneamente, di rispettare l'obbligo di fare (e per pura ipotesi non fare) emesso dal Giudice. In merito occorre valutare la norma per come è formulata ed inserita nel codice di procedura civile.

L'art. 614 bis così recita: "Con il provvedimento di condanna il giudice, salvo che ciò sia manifestamente iniquo, fissa, su richiesta di parte, la somma di denaro dovuta dall'obbligato per ogni violazione o inosservanza successiva, ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento. Il provvedimento di condanna costituisce titolo esecutivo per il pagamento delle somme dovute per ogni violazione o inosservanza.

Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano alle controversie di lavoro subordinato pubblico e privato e ai rapporti di collaborazione coordinata e continuativa di cui all'articolo 409. Il giudice determina l'ammontare della somma di cui al primo comma tenuto conto del valore della controversia, della natura della prestazione, del danno quantificato o prevedibile e di ogni altra circostanza utile".

La ratio di detta norma è quella di garantire una tutela giurisdizionale se non piena comunque elevata (e comunque non più meramente risarcitoria) anche a quelle posizioni soggettive ereditarie aventi ad oggetto obblighi incoercibili e, quindi, insuscettibili di esecuzione attraverso modalità surrogatorie della prestazione del debitore.

Si è inteso così introdurre nell'ordinamento uno strumento per limitare la lesione di quei diritti di credito che, in passato, proprio per l'intrinseca infungibilità della prestazione sottostante avrebbero potuto trovare ristoro unicamente nel risarcimento per equivalente.

6. Sulla possibilità di richiedere l'applicazione dell'art. 614 bis e.p.c. nei giudizi in corso, fino al momento della precisazione delle conclusioni

Nei processi in corso alla data di entrata in vigore della nuova norma i termini stabiliti, anche dall'art. 183 c.p.c., potrebbero essere scaduti, per cui l'unico termine processuale ancora esistente potrebbe essere quello stabilito dall'art. 189 c.p.c. per la precisazione delle conclusioni.

Orbene proprio la natura e lo scopo della previsione fa ritenere che la richiesta di condanna ex art. 614 bis c.p.c.

possa essere formulata fino alla precisazione delle conclusioni, e ciò sulla base delle seguenti considerazioni:

a) l'udienza per la precisazione delle conclusioni sarebbe inutile se non fosse possibile integrare le domande formulate in relazione sia agli sviluppi della vicenda giudiziaria, sia all'introduzione di nuove norme aventi, quale è quella in esame, carattere processuale (e non sostanziale);

b) perché le "sanzioni processuali" (ad esempio l'art. 96 c.p.c. e l'art. 91 c.p.c. come novellati dalla stessa L. 69/2009) quale è quella contenuta nell'art. 614 bis, sono sempre applicabili dal Giudice a prescindere dal fatto che per quella in esame (rispetto agli artt. 96 e 91 cit.) è necessaria la "richiesta della parte"; la richiesta è necessaria perché non riguarda una mala fede processuale ma un'eventuale mala fede post processuale (ed infatti la sanzione non matura se il "debitore" rispetta, con sollecitudine e spontaneamente, la decisione);

e) perché la richiesta applicazione, dell'art. 614 bis c.p.c., non amplia né modifica il thema decidendum, così come non lo modifica la consentita richiesta di condanna al pagamento degli interessi sulle somme dovute, che può essere - come è pacifico - formulata, per la prima volta (così come quella alla condanna alle spese di giudizio), in sede di udienza di precisazione delle conclusioni (18).

7. Conclusioni

L'art. 614 bis c.p.c. attiene le fasi successive ad una condanna di obbligo di fare o non fare in quanto inserisce una sanzione pecuniaria ove la decisione assunta non venga tempestivamente rispettata.

La norma transitoria contenuta nell'art. 58 della L. n. 69/2009 non impedisce l'immediata operatività della previsione anche con riferimento ai processi in corso all'atto dell'entrata in vigore della norma.

Infatti il legislatore, nella norma transitoria, ha precisato testualmente l'applicazione della novella ai giudizi istaurati dopo il 4 luglio 2009 in relazione alle "disposizioni che modificano il codice di procedura civile e le disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile"; ed ha indicato, solo con riferimento alle norme che modificano quelle esistenti, quelle che trovano applicazione anche ai giudizi in corso.

Per le norme nuove non aveva alcuna necessità di precisarne la data di entrata in vigore in quanto lo ius superveniens processuale, salvo eccezioni, trova sempre applicazione anche nei giudizi in corso, a meno che non leda i diritti di difesa; in più la norma che stiamo esaminando non riguarda la controversia in atto ma solo le conseguenze che possono derivare all'onere ove non rispetti, tempestivamente, l'ordine del Magistrato, così stimolando quella celerità della Giustizia, scopo ormai, nell'ultimo decennio, delle modifiche processuali.

Ciò considerato riteniamo che quanto previsto dall'art. 614 bis e.p.c. si possa applicare, purché richiesto dalla parte interessata fino al momento della precisazione delle

conclusioni, anche ai giudizi pendenti, in primo grado, alla data del 4 luglio 2009, in quanto non si tratta di una norma che modifica quella esistente, ma di una norma innovativa che permette al Giudice, su impulso di parte, di fornire maggiore efficacia "esecutiva" alla propria pronuncia.

Riteniamo, peraltro, che anche in sede di impugnativa possa essere formulata la richiesta in quanto non può considerarsi domanda nuova, come tale esclusa dall'art. 345 e.p.c., perché inerente la fase esecutiva successiva alla pronuncia.

NOTE

(1) ASPRELLA - GIORDANO, *La riforma del processo civile*, in *Giust. civ. suppl.* n. 6/2009, 116; SINISI - TRONCONE, *La riforma del processo civile*, ed. Simone 2009; RUFFINO, *Nuovo processo civile*, in *II civilista* 2009; la dottrina ritiene, infatti, che le novelle apportate dalla L. n. 69/2009 si applichino a tutte le previsioni, in quanto le norme transitorie indicano specificatamente le ipotesi escluse.

(2) I novellati artt. 132, 345 e 615 c.p.c., l'art. 118 disp. att. c.p.c.; il "computo" dei termini come previsto dai commi 5 e 6 dell'art. 155 c.p.c.; le norme che regolano il giudizio di Cassazione, quali l'art. 360 bis c.p.c., l'art. 380 bis c.p.c. ed i novellati artt. 375 e 375 c.p.c.. Per completezza occorre ricordare che esistono anche le novità sostanziali degli artt. 2558 bis e 2558 ter relativi agli effetti delle trascrizioni già esistenti all'entrata in vigore della L. n. 69/2009.

(3) Che ha parificato il sabato ad un giorno festivo.

(4) Cioè l'"astreaite", che significa "penalità di mora", e già rinvenibile nel Code Napoleon; esso offre, all'avente diritto, la possibilità di pretendere, dall'onerato, una somma (provvisoria o definitiva) che non va valutata in base ad un danno specifico, ma determinata sulla base di un "grado di colpa" presunto ed ha uno scopo esclusivamente coercitivo. In Francia l'istituto delle astreaintes è attualmente regolato dagli artt. 33-37 della L. n. 91-650 del 9 luglio 1991, contenente la riforma del processo di esecuzione forzata. Il campo di applicazione dell'istituto è, peraltro, assai più ampio di quanto previsto in Italia, estendendosi, oltre che alle obbligazioni di fare e non fare, che richiedono la collaborazione attiva del debitore o non sono suscettibili di esecuzione forzata, anche agli obblighi di fare fungibili, di consegna e rilascio, ed ai provvedimenti di condanna al pagamento di somme di denaro; restano escluse solo le obbligazioni di natura personale e quelle che coinvolgono una libertà individuale o di coscienza del debitore. Si veda in merito DONDI, *Lastreinte endo-processuale*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.* 1981, p. 524 e ss.; FRIGNAMI, *Le penalità di mora nel diritto comunitario, francese, italiano*, in *Riv. Dir. Ind.* 1974, I, 213; *Le penalità di mora e le astreaintes*, in *Riv. dir. civ.* 1981, I, p. 511.

(5) Trattasi di provvedimenti che non vengono assunti unitamente all'ordine di fare, ma che vengono presi solo successivamente, in seguito all'inottemperanza, del soccombente, alla "court's authority".

(6) LUISO, *Diritto processuale civile*, terza ed., Milano 2000. Va ricordato in merito la difficoltà di applicazione dell'art. 388 del cod. penale e l'interpretazione "restrittiva" della norma.

(7) TRAPUZZANO, *Attuazione degli obblighi di fare infungibile e di non fare: commento all'art. 514 bis e.p.c. introdotto dalla Legge 18 giu-*

gno 2009 n. 69, in *Il codice della nuova esecuzione*, Nel diritto Editore, 2009, p. 14 e ss..

(8) Cfr. DENTI, *L'esecuzione forzata in forma specifica*, Milano 1953, p. 58 e ss.; PROTO PISANI, *La tutela di condanna*, in *ID.*, *La tutela giurisdizionale dei diritti*, Napoli 2003, pp. 93 e ss.; CHIZZINI, *Patrimonialità dell'obbligazione tra condanna ed esecuzione forzata*, GPC 2009, pp. 664 e ss..

(9) TARZIA, *Presente e futuro delle misure coercitive civili*, in *Riv. trim. e dir. proc.* 1981, 806.

(10) VULLO E., *L'esecuzione indiretta tra Italia, Francia e Unione Europea*, in *Riv. dir. Proc.* 2004, 737.

(11) GIOREANO - LOMBARDI, *Il nuovo processo civile*, Roma 2009, 467. Si veda in merito l'art. 86, comma 1, R.D. 29 giugno 1939 n. 1127 sui brevetti per invenzioni industriali e l'art. 66, comma 2, R.D. 21 giugno 1942 n. 929 sui brevetti per marchi d'impresa - disposizioni poi confluite nel codice della proprietà industriale, approvato con D.L.vo 10 febbraio 2005 n. 30, agli artt. 124, secondo comma e 131, secondo comma -, che prevedono che il giudice provveda al risarcimento del danno, oltre che a fissare una somma dovuta per ogni violazione o inosservanza successivamente constatata e per ogni ritardo nell'esecuzione dei provvedimenti contenuti nella sentenza stessa.

(12) Cfr. MONTESANO, *La tutela giurisdizionale dei diritti*, Torino 1994, p. 210; DI MAJO, *La tutela civile dei diritti*, Milano 2003, p. 316; CHIARLONI, *Misure coercitive indirette e tutela dei diritti*, Milano 1980, p. 117 e ss., sui rapporti tra misure coercitive e tutela d'urgenza nel diritto del lavoro. Si veda in merito, inoltre, l'art. 18, ult. comma, dello Statuto dei lavoratori, con riferimento all'obbligo per il datore di lavoro di reintegrare il sindacalista interno illegittimamente licenziato, prevedendosi, oltre alla retribuzione del lavoratore stesso, una misura coercitiva per il ritardo pari alla retribuzione da versarsi al Fondo adeguamento pensioni.

(13) L'astreaite a tutela dei consumatori è prevista dall'art. 140, comma 7, del Codice del Consumo, che dispone: "Con il provvedimento che definisce il giudizio il giudice fissa un termine per l'adempimento degli obblighi stabiliti, e anche su domanda della parte che ha agito in giudizio, dispone, in caso di inadempimento, il pagamento di una somma di denaro da 516 euro a 1.032 euro, per ogni inadempimento ovvero giorno di ritardo rapportati alla gravità del fatto".

(14) Lo scopo deflattivo si evince proprio dalla relazione al disegno di legge (Atto della Camera n. 1441 - art. 54, pag. 25) presentato il 2 luglio 2008.

(15) Si veda, ex multis, quanto previsto in materia amministrativa (Tar. Veneto, sez. I, 23 luglio 2009, n. 2212) e in diritto del lavoro (Cass., sez. lav., 7 agosto 2008, n. 21382) sulla vincolatività e immediata applicabilità dello ius superveniens.

(16) In tal senso le "astreaintes" (penalità di mora) mirano a garantire l'esecuzione del comando giurisdizionale, sul presupposto, non opinabile, che il processo esecutivo sia parte integrante del "processo" ai sensi dell'art. 6 CEDU, il che permetterebbe allo Stato di esimersi dai risarcimenti previsti per la lunghezza dei processi dalla Legge Pinto.

(17) La questione è trattata nella relazione al disegno di legge (Atto della Camera n. 1441 - art. 54, pag. 25) presentato il 2 luglio 2008.

(18) Si consideri, inoltre, per un esame comparativo, che in sede di conclusioni il difensore è legittimato a richiedere, in proprio diretto favore, la condanna alle spese anche se in precedenza non si era mai dichiarato antistatario.

LA DISCIPLINA DELLA MODIFICA DELLE TABELLE MILLESIMALI CONTRATTUALI E ASSEMBLEARI (*)

di Renato Del Chicca

La disciplina vigente del condominio degli edifici è sicuramente ben fatta essendone prova inconfutabile la sua longevità.

Infatti le 23 norme che la costituiscono sono comprese nel codice civile, approvato con regio decreto 16 marzo 1942, n. 262 e, entrate in vigore com'è noto il 21 aprile 1942, sono rimaste inalterate fino ad oggi, proprio senza alcuna modifica.

Queste norme disciplinano un fenomeno assai complesso perchè "il fenomeno del condominio negli edifici si caratterizza principalmente per la coesistenza, accanto alle proprietà individuali di singoli piani o parti dell'edificio, di una comunione c.d. forzosa, e cioè non suscettibile di scioglimento (v. art. 1119), di tutti i condòmini, sugli elementi dell'edificio la cui utilizzazione è necessaria ai fini del godimento di tutte le singole parti di proprietà individuale" (1).

Se è complicato il fenomeno del condominio e conseguentemente complesse le norme che lo regolano mi sento di potere affermare che il problema delle tabelle millesimali di cui mi occupo in questo intervento è sicuramente tra i meno facili.

Partirò dall'esame delle norme in materia e prima di rassegnare le mie conclusioni esaminerò la dottrina e la numerosa giurisprudenza formatesi nel tempo fino alla criticabilissima sentenza delle sezioni unite civili delle Corte Suprema di Cassazione n. 18477 del 9 agosto 2010.

L'art. 1118 del codice civile dalla intitolazione - Diritti dei partecipanti sulle cose comuni - recita: "Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente (che elenca le parti comuni dell'edificio) è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti".

L'art. 68 delle disposizioni di attuazione del codice civile così si esprime: "Per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126, e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condòmini.

I valori del piano o delle porzioni di piano ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento condominiale".

La prima importante anche se ovvia osservazione che a mio avviso deve essere fatta in proposito è quella che la

tabella millesimale di cui sopra, pure inserita nella norma ricordata sul regolamento di condominio (art. 68 disp. att. c.c.), non può che essere necessaria a tutti i condòmini anche a quelli non forniti del regolamento condominiale obbligatorio perchè con un numero di condòmini non superiore a dieci. Questo perchè in mancanza di una tabella millesimale non sarebbe possibile la vita del condominio.

La seconda osservazione, conseguente alla prima, è quella che la tabella millesimale seppure espressamente collegata agli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124 e 1136 cod. civ., non esaurisce con i ricordati effetti la sua funzione, funzione che è, in forza dell'art. 1118 c.c., estesa ad esempio a tutte le delibere assembleari riguardanti le innovazioni, la nomina e revoca dell'amministratore, la costituzione dell'assemblea nonché all'indennità dovuta ai condòmini per la eventuale sopraelevazione effettuata dal proprietario dell'ultimo piano, al caso del perimento totale o parziale dell'edificio. Questo perchè in tutte le fattispecie sopraricordate si fa riferimento al valore dell'edificio e delle sue porzioni, valore che non può che essere espresso in millesimi.

La terza osservazione è quella che accanto alla tabella millesimale, per così dire generale, devono essere predisposte "delle tabelle speciali che si riferiscono alle cose o ai servizi in uso distinto" (2).

Si tratta per lo più di tabelle relative alla ripartizione delle spese di manutenzione e di esercizio dell'ascensore e di quelle dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

Il Visco, ad esempio, presenta due tabelle millesimali della ripartizione delle spese di manutenzione e di esercizio dell'ascensore relative ai fabbricati composti di sei piani e a quelli fino a dieci piani (3).

Questa differenza tra tabelle millesimali che esprimono il valore del piano o della porzione di piano e tabelle relative invece ai servizi e impianti comuni non mi sembra sia sempre stata tenuta presente.

Ora, com'è noto, il regolamento condominiale cosiddetto contrattuale è quello preconstituito dal costruttore o dall'originario unico proprietario dell'intero edificio e accettato dai condòmini con i singoli atti di acquisto oppure quello approvato anche in tempi successivi dalla unanimità dei condòmini, mentre è regolamento condominiale assembleare quello approvato dall'assemblea dei condòmini con la maggioranza prevista dal terzo comma dell'art. 1138 c.c. e cioè da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

È altrettanto pacifico, sia in dottrina che in giurisprudenza, che in un regolamento c.d. contrattuale "hanno natura contrattuale le sole disposizioni del regolamento condominiale che incidono nella sfera dei diritti soggettivi e degli obblighi di ciascun condòmino mentre hanno natura regolamentare le norme riguardanti le modalità d'uso delle cose comuni e l'organizzazione ed il funzionamento dei servizi condominiali (cfr. Cass. civ., 14 novembre 1991, n. 12173)" (4).

La dottrina in misura pressoché unanime ritiene che la modificazione delle tabelle millesimali contenute in un regolamento contrattuale non possa avvenire senza l'unanimità dei condòmini.

“Anche per la modificazione, come per l'approvazione della tabella millesimale, riteniamo sia necessario l'accordo di tutti i condòmini e che, in mancanza di questo, gli interessati possano fare istanza al giudice” (5).

“La tabella rappresenta la traduzione in numeri del valore delle quote di proprietà nell'edificio condominiale.

L'importanza degli effetti economici diretti e indiretti impone, pertanto, molta precisione nella determinazione delle quote di condominio, e poiché queste non sono più modificabili, se non per consenso unanime, in quanto costituiscono un diritto patrimoniale dei singoli (art. 1138 c.c.) ...” (6).

“Qualora le tabelle millesimali siano allegate al regolamento condominiale di natura contrattuale le stesse non possono essere modificate se non con il consenso di tutti i condòmini o con sentenza del giudice, nell'ipotesi espressamente prevista dall'art. 69 disp. att. c.c.” (7).

“Può accadere che le tabelle millesimali siano fissate contrattualmente ... Si dovrà ritenere, in tal caso, di essere in presenza di un contratto di accertamento vincolante per i singoli condòmini e per la stessa maggioranza (GALGANO 10, 582; Branca I, 406); il regolamento votato dall'assemblea non potrà modificarlo, salvo che questa non deliberi con il consenso unanime dei condòmini, una tale deliberazione dovendo essere apprezzata come contratto modificativo del precedente contratto di accertamento” (8).

“Il Branca ... afferma che il principio, secondo cui il regolamento contrattuale (e quindi la tabella millesimale in esso contenuta) può essere modificato solo col consenso di tutti i contraenti, è esatto per le clausole che pongono limitazioni ai diritti dei condòmini sulla loro proprietà esclusiva, per quelle che limitano i diritti di alcuni o di tutti i condòmini sulle cose comuni ... Il principio non si applica, invece, rispetto alle clausole che disciplinano l'amministrazione delle cose comuni, fissandone i criteri generali, clausole che non danno luogo a diritti soggettivi dei singoli condòmini e possono, quindi, essere modificate a maggioranza” (9).

Così come la dottrina anche la giurisprudenza è stata sull'argomento univoca. Tra le numerose pronunce della Corte Suprema di Cassazione mi limito a ricordare le seguenti.

“Le tabelle millesimali ... in quanto allegate a regolamento condominiale contrattuale ... che costituisce una sorta di statuto delle collettività condominiale, fonte di diritti e di obblighi per i singoli condòmini (v. Cass. civ. n. 2590/90; Cass. civ. n. 12342-95), non possono essere modificate se non con il consenso unanime di tutti i condòmini o per atto dell'autorità giudiziaria a norma dell'art. 69 delle medesime disp. att. c.c. e conservano piena validità

ed efficacia (quali leggi del condominio) sino a che non intervenga una rituale modifica delle stesse” (10).

La seconda sentenza che ricordo è a Sezioni Unite chiamate a risolvere la questione, sulla quale vi era contrasto tra le pronunce della Corte, se sia o non richiesta una forma determinata per la formazione del regolamento di condominio (contrattuale e non contrattuale).

“Le Sezioni Unite ritengono che la forma sia quella scritta “ad substantiam”...

Un regolamento di condominio non contenuto nello scritto è inconcepibile perché l'applicazione delle sue disposizioni, a volte di incerta interpretazione, e la sua impugnazione sarebbero difficili se non impossibili in assenza di un riferimento documentale ... Gli argomenti addotti per dimostrare la necessità della forma scritta per la validità del regolamento di condominio (contrattuale o non contrattuale) sono perciò idonei a risolvere, nello stesso senso, anche il contrasto insorto in ordine alla forma richiesta per le modifiche da apportare ad esso.... conclusione per la quale le variazioni del regolamento di condominio richiedono che il consenso (unanime o maggioritario se il regolamento non è contrattuale) dei partecipanti alla comunione sia espresso nella forma scritta a pena di nullità”.

La sentenza termina precisando il seguente principio di diritto: «Per la modifica di clausole del regolamento di condominio contrattuale è richiesto il consenso manifestato in forma scritta “ad substantiam” di tutti i partecipanti alla comunione» (11).

Ed ancora: “... consolidato orientamento della Corte di Cassazione in materia, secondo cui le tabelle millesimali, allegate a regolamento condominiale contrattuale, non possono essere modificate se non col consenso unanime di tutti i condòmini, equivalente sul piano dell'impegno e del vincolo all'accordo iniziale di ciascuno, ovvero per atto dell'autorità giudiziaria, a norma dell'art. 69 disp. att. c.c.” (12).

“... il consenso unanime di tutti i condòmini; invero tale requisito è richiesto soltanto per la modifica delle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio, qualora abbiano natura convenzionale in quanto predisposte dall'unico originario proprietario ed accettate dagli iniziali acquirenti delle singole unità ovvero abbiano formato oggetto di accordo da parte di tutti i condòmini (Cass. civ., 26 giugno 2004, n. 11960; Cass. civ., 25 agosto 2005, n. 17276).

Nel caso invece ... che abbiano natura non convenzionale ma deliberativa perché approvate con deliberazione dell'assemblea condominiale le tabelle millesimali che devono necessariamente contenere i criteri di ripartizione delle spese conformi a quelle legali ed a tali criteri devono uniformarsi nei casi (di) revisione, possono essere modificate dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136 c.c. comma 2, (in relazione all'art. 1138 c.c., comma 3) ovvero con atto dell'autorità giudiziaria ex art. 69 disp. att. c.c. (Cass. civ., 28 giugno 2004, n. 11960)” (13).

Nello stesso senso si esprimono le sentenze della Corte di Cassazione, sez. II, n. 17694 del 14 agosto 2007 e della Sezione lavoro n. 3245 del 10 febbraio 2009.

Su questo consolidato indirizzo della Corte Suprema di Cassazione è intervenuta recentemente la ordinanza n. 2568, seconda sezione, del 2 febbraio 2009, che premesso che la controversia investiva le due questioni della competenza dell'assemblea alla approvazione (o revisione) delle tabelle millesimali e ai limiti alla legittimazione passiva dell'amministratore ha disposto trasmettersi gli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite.

Successivamente anche l'ordinanza della seconda sezione della Cassazione civile n. 9757 del 23 aprile 2010, rilevato che la controversia investiva la questione della competenza dell'assemblea alla approvazione (o revisione) delle tabelle millesimali ha di nuovo disposto la trasmissione degli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite.

La Corte Suprema di Cassazione a Sezioni Unite ha successivamente emanato la sentenza n. 18477 del 9 agosto 2010.

La sentenza ricorda che "per lungo tempo questa S.C. ha ritenuto che per l'approvazione o la revisione delle tabelle millesimali è necessario il consenso di tutti i condòmini; ove tale consenso unanime manchi, alla formazione delle tabelle provvede il giudice su istanza degli interessati, in contraddittorio con tutti i condòmini".

Ma dopo avere elencato gli argomenti addotti per sostenere la tesi della incompetenza della assemblea in ordine alla approvazione delle tabelle millesimali, la pronuncia rileva che gli stessi non sembrano convincenti ma non indica certo le ragioni di questa impressione.

Sostiene anche che da un punto di vista pratico la tesi della natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali presenta degli inconvenienti.

Riporto un ampio brano della sentenza in esame che, a mio avviso, è molto significativo.

"Una volta chiarito che a favore della tesi della natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali non viene addotto alcun argomento convincente, se si tiene presente che tali tabelle, in base all'art. 68 disp. att. c.c. sono allegare al regolamento di condominio, il quale, in base all'art. 1138 c.c., viene approvato dall'assemblea a maggioranza, e che esse non accertano il diritto dei singoli condòmini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ma soltanto il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio, dovrebbe essere logico concludere che tali tabelle vanno approvate con la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio".

Osservo che il brano riportato dimostra senza alcun dubbio che il Collegio, così scrivendo, sembra avere dimenticato che accanto al regolamento di condominio assembleare, da esso preso in considerazione, vi è anche il regolamento condominiale contrattuale che, come è

già stato precisato, non è approvato dall'assemblea ma è predisposto dal costruttore o dall'unico originario proprietario ed accettato dai condòmini negli atti di acquisto con la conseguenza che il principio enunciato se è valido per il regolamento assembleare non lo è per quello contrattuale.

Debbo anche aggiungere che nella sentenza in esame si legge che "sulla base di tali premesse non sembra in linea di principio, potere riconoscere natura contrattuale alle tabelle millesimali per il solo fatto che, ai sensi dell'art. 68 disp. att. c.c. siano allegare ad un regolamento di origine c.d. contrattuale" ove non risulti espressamente che si sia inteso, cioè, approvare quella "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 c.c., comma 1".

Confesso che mi riesce un po' difficile distinguere, secondo l'id quod plerumque accidit, come si possa rinvenire nella semplice approvazione, contenuta in un atto di acquisto, del regolamento contrattuale già predisposto dall'originale unico proprietario o dal costruttore dell'edificio la espressa intenzione richiesta dalla sentenza. Anche perché poi la richiesta diversa convenzione di cui all'art. 1123 c.c., comma 1 si riferisce ovviamente solo alla ripartizione delle spese condominiali ma non certo alla tabelle millesimali relative al valore del piano o delle porzioni di piano di proprietà esclusiva dei condòmini.

Debbo anche rilevare come la modifica dell'indirizzo concorde della dottrina e della giurisprudenza che ho ricordato non viene in alcun modo giustificato dalla sentenza con motivazioni giuridiche. La sentenza infatti così prosegue: "Va infine rilevato che la approvazione a maggioranza delle tabelle millesimali non comporta inconvenienti di rilievo nei confronti dei condòmini, in quanto nel caso di errori nella valutazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, coloro i quali si sentono danneggiati possono chiedere, senza limiti di tempo, la revisione ex art. 69 disp. att. c.c.".

Mi domando: quali inconvenienti di rilievo si verificano qualora si ritenga che occorra l'unanimità del consenso dei condòmini per modificare le tabelle millesimali contenute in un regolamento condominiale contrattuale? Non varrebbe anche in questo caso la richiamata disposizione dell'art. 69 disp. att. c.c.?

La sentenza termina affermando il principio "che le tabelle millesimali non devono essere approvate con il consenso unanime dei condòmini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1139 c.c., comma 2 ..." e conseguentemente cassa la sentenza della Corte di appello di Roma n. 4372/2001 che aveva confermato la pronuncia del Tribunale di Roma n. 21737/2000 che aveva, a sua volta, dichiarato la nullità della delibera condominiale con la quale era stata approvata a maggioranza, e non all'unanimità, la nuova tabella per le spese di riscaldamento.

La Corte di appello di Roma aveva confermato la decisione di primo grado sostenendo che "... le tabelle

millesimali, comprese quelle relative a servizi dei quali i singoli condòmini usufruiscono in maniera diversa quali il riscaldamento o le scale e gli ascensori sono pur sempre riferite alle esclusive proprietà dei singoli partecipanti al condominio e costituiscono il presupposto per la concreta ripartizione delle relative spese. Sulla base di tale distinzione deve essere interpretato il combinato disposto del comma 1 e del comma 3 dell'art. 1138 c.c., nel senso che mentre il regolamento, riguardante la concreta ripartizione delle spese, può essere approvato dalla maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., le tabelle millesimali devono essere approvate all'unanimità" (14).

Mi sento di criticare la pronuncia della Corte di Appello di Roma non condividendo il principio in essa enunciato che occorra l'approvazione all'unanimità delle tabelle millesimali, sia quelle relative alle unità immobiliari di proprietà esclusiva sia quelle relative a servizi, contenute nel regolamento condominiale assembleare per la semplice ragione che la maggioranza qualificata, valida per l'approvazione dell'intero regolamento condominiale, non può che essere sufficiente per modificare una clausola dello stesso regolamento, quella cioè contenente le tabelle millesimali.

Inoltre, ritornando alla sentenza a Sezioni Unite, non posso non osservare che a sostegno della riportata pronuncia si scrive "(in senso conforme implicitamente la sentenza 2 giugno 1999 n. 5399)", ma tale sentenza della quale ho riportato in precedenza un ampio stralcio enuncia esattamente il contrario di quanto sostenuto dalle Sezioni Unite richiedendo per la modifica delle tabelle millesimali allegata al regolamento condominiale contrattuale il consenso unanime dei condòmini o un atto dell'autorità giudiziaria.

Rilevo anche il lapsus calami contenuto nella pronuncia che, nell'enunciare il principio della sufficienza della maggioranza qualificata per la approvazione delle tabelle millesimali, scrive "di cui all'art. 1139 c.c., comma 2" (inesistente) invece che art. 1138 c.c., comma 3.

La sentenza infine, a mio parere, è in insanabile contrasto con la disp. att. c.c. n. 69 la quale espressamente prevede che i valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano (che devono essere espressi come già sottolineato in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di

condominio ex art. 68 disp. att. c.c.) possono essere rivisti o modificati anche nell'interesse di un solo condòmino ma solo in due casi.

In conclusione ritengo che per la modifica o revisione sia delle tabelle millesimali di proprietà che di quelle relative ai servizi contenute in regolamento condominiale assembleare sia sufficiente la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., comma 2, per il motivo già sopra specificato.

Invece per le tabelle contenute in un regolamento contrattuale bisogna distinguere.

Per la modifica delle tabelle millesimali di proprietà in esso contenute è necessario il consenso unanime dei condòmini mentre per la modifica delle tabelle relative ai servizi condominiali è sufficiente la maggioranza qualificata essendo clausole regolamentari sia pure contenute in un regolamento contrattuale.

Per quanto riguarda l'impatto della pronuncia sulla realtà condominiale penso che sarà in ogni caso limitato, nonostante il clamore suscitato a suo tempo nei media, perchè non potrà trovare applicazione anche in tutti i condomini privi del regolamento condominiale.

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

NOTE

(1) Così il *Commentario breve del codice civile*, a cura di GIORGIO CIAN e ALBERTO TRABUCCHI, ed. Cedam, Padova 1988, pag. 760.

(2) TERZAGO GINO, *Il condominio*, ed. Giuffrè, Milano 1981, pag. 394.

(3) VISCO ANTONIO, *Le case in condominio*, ed. Giuffrè, Milano 1976, pagg. 393 e 395.

(4) *Codice civile*, a cura di PIETRO RESCIGNO - Tomo I, VII edizione, Milano 2008, ed. Giuffrè, pag. 1969.

(5) TERZAGO GINO, *op. cit.*, pag. 285.

(6) VISCO ANTONIO, *op. cit.*, pagg. 671 e 677.

(7) RESCIGNO PIETRO, *op. cit.*, pag. 1971.

(8) *Commentario breve del codice civile* - Diretto da Francesco Galgano, ed. La Tribuna, Piacenza 2006, pag. 869.

(9) In ANGELO JANNUZZI - GIOVANNI JANNUZZI, *Il condominio negli edifici*, ed. Giuffrè, Milano 1984, pagg. 657 e 658.

(10) Cass. civ., sez. II, 2 giugno 1999, n. 5399.

(11) Cass. civ., sez. unite, 30 dicembre 1999, n. 943.

(12) Cass. civ., sez. II, 25 agosto 2005, n. 17276.

(13) Cass. civ., sez. II, 23 febbraio 2007, n. 4219.

(14) Corte di Appello di Roma, sent. n. 4372/2004.

Bibliografia

AA.VV.
**CODICE DELLE
ESECUZIONI CIVILI.
TRIBUNAL POCKET**

ed. La Tribuna, Piacenza 2012, pp. 800, € 14,00

Il Volume in recensione contiene una rassegna aggiornata e di pronta consultazione delle norme in materia di esecuzioni civili. Vengono in particolare prese in considerazione le disposizioni in materia contenute nel codice di procedura civile e nel codice civile, nonché le principali norme relative alle esecuzioni speciali.

Fra quest'ultime si segnalano quelle relative alle materie: autoveicoli; cambiale; esecuzione esattoriale; fallimento; famiglia e stato delle persone; procedimenti di ingiunzione; procedimento per convalida di sfratto; titolo esecutivo europeo, ecc..

L'Opera è aggiornata con le norme pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale n. 271 del 21 novembre 2011, in particolare con:

- la L. 12 novembre 2011, n. 183 (Legge di stabilità 2012) che ha fra l'altro recato le nuove norme di modifica del Codice di procedura civile in materia di riduzione del contenzioso e di disciplina relativa all'utilizzo nel processo della posta elettronica certificata;

- il D.L.vo 1 settembre 2011, n. 150, di riforma della semplificazione dei riti civili, che ha dettato le nuove norme procedurali per le controversie in materia di opposizione al verbale di accertamento di violazioni al Codice della strada.

M.F.

AA.VV.
**CODICE DELLA
SEMPLIFICAZIONE DEI
RITI CIVILI**

ed. La Tribuna, Piacenza 2012, pp. 766, € 25,00

Il Decreto legislativo 1° settembre 2011, n. 150, ha introdotto la riforma della semplificazione dei riti civili. Il principale effetto di questa riforma è consistito nell'accorpamento di buona parte delle controversie civili nelle forme del rito del lavoro, del rito sommario di cognizione, del rito ordinario di cognizione. Quest'Opera vuole fornire un valido ausilio ai professionisti che siano chiamati a confrontarsi con gli effetti della riforma, e si suddivide attraverso una ripartizione che riprende la strutturazione della novella legislativa. Dopo il testo integrale ed aggiornato del D.L.vo n. 150/2011, vengono infatti riportate - all'interno delle parti rispettivamente dedicate al rito del lavoro, al rito sommario di cognizione e al rito ordinario - tutte le norme che sono state oggetto di modifica legislativa. L'Opera consente così al lettore di consultare con immediatezza ogni argomento affrontato e disciplinato dalla riforma.

M.P.

Bartolini F.
Corso P.
**CODICE DEL GIUDICE DI
PACE CIVILE E PENALE**

ed. La Tribuna, Piacenza 2012, pp. 960, € 33,00

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 am-

ministrative, 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.

Questa nuova edizione si presenta aggiornata al D.L.vo 1° settembre 2011, n. 150, di riforma della semplificazione dei riti civili. Il predetto provvedimento ha disposto fra l'altro l'applicazione del rito del lavoro per le controversie in materia di opposizione ad ordinanza-ingiunzione e di opposizione al verbale di accertamento di violazioni al Codice della strada.

F.R.

Cuffaro Vincenzo (a cura di)
**I CONTRATTI DI APPALTO
PRIVATO**

ed. Utet, Torino pp. 550, € 65,00

Questo volume sui contratti di appalto privato - curato con la consueta attenzione scientifica da Vincenzo Cuffaro - è l'ultimo volume nato del "Trattato dei contratti" diretto da Pietro Rescigno ed Enrico Gabrielli.

L'argomento di cui al titolo è sviscerato, anche con impostazione pratica (ed utile, quindi, agli operatori che si occupano della materia), nei suoi principali aspetti - oltre che delle figure affini - anche del corrispettivo, dell'esecuzione e del recesso.

Gli apprezzati contributi sono di Lucio Valerio Moscarini, Andrea Nervi, Maria Cristina Cervale, Mauro Penasilico, Marialuisa Gambini, Ettore Battelli, Fabrizio Marinelli, Paola Pirotti, Arturo Maresca, Ilario Alvino, Francesco Prospero.

R. N.

Dubolino Pietro
Dubolino Chiara
Costa Fabio
CODICE DELLE LEGGI
CIVILI COMPLEMENTARI

ed. La Tribuna, Piacenza 2011, pp. 2752, € 65,00

Questa nuova edizione comprende una raccolta di leggi dettagliatamente annotata e coordinata, arricchita da un commento giurisprudenziale selezionato e significativo. L'Opera è aggiornata con le più recenti e significative novità, fra le quali:

- la L. 14 settembre 2011, n. 148 (Legge di stabilizzazione finanziaria), che reca, tra l'altro, modifiche al procedimento sulla mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali;
- il D.L.vo 6 settembre 2011, n. 159, nuovo Codice delle leggi antimafia, che reca norme di interesse in materia di diritto fallimentare;
- il D.L.vo 1 settembre 2011, n. 150, di riforma della semplificazione dei riti civili, che reca modifiche alla disciplina delle controversie in materia di contratti agrari e usi civici;
- la L. 12 luglio 2011, n. 106 (Legge sviluppo), recante diverse e significative modifiche al Codice dei contratti pubblici (D.L.vo 12 aprile 2006, n. 163);
- il D.L.vo 23 maggio 2011, n. 79, nuovo Codice del turismo.

Fra le materie affrontate si ricordano: Adozione; Assicurazione R.C. auto; Autoveicoli (P.R.A.); Consumatori (Tutela dei); Fallimento e altre procedure concorsuali; Lavoro; Locazione di immobili urbani; Mediazione e conciliazione; Proprietà industriale.

M.F.

Farenga Luigi
IL CODICE DELLE
ASSICURAZIONI

ed. La Tribuna, Piacenza 2011, pp. 1246, € 34,00

Il Codice raccoglie la normativa e la giurisprudenza fondamentale di tutto il settore assicurativo, con particolare riguardo alla materia relativa al regime dei controlli e alla responsabilità per sinistri stradali. Lagile struttura del Codice consente agli operatori del settore e agli studenti di usufruire d'un completo sussidio ideale per le loro necessità.

Tra le materie affrontate si segnalano: La vigilanza sull'attività assicurativa; Assicurazione sulla vita; Assicurazione contro i danni; Assicurazione sulla responsabilità civile; Assicurazione del credito; Agenti e periti; Legislazione fiscale delle assicurazioni; Mediazione e conciliazione.

L'Opera è aggiornata con:

- la L. 12 novembre 2011, n. 183 (Legge di stabilità) che ha riformato la disciplina relativa all'obbligo dell'assicurazione di responsabilità civile, contenuta nell'art. 193 del codice della strada;
- il D.L.vo 6 settembre 2011, n. 159, Codice delle leggi antimafia, che detta fra l'altro nuove norme in materia di documentazioni amministrative;
- il D.L.vo 1° settembre 2011, n. 150, riforma della semplificazione dei riti civili, che modifica le norme procedurali in materia di opposizione ad ordinanza-ingiunzione.

M.P.

Taraschi Cesare
IL PROCEDIMENTO
PER LA CONVALIDA DI
SFRATTO. ORIENTAMENTI,
ANNOTAZIONI
PROCESSUALI E FORMULE
PER GLI ADEMPIMENTI
DELL'AVVOCATO

ed. La Tribuna, Piacenza 2012, pp. 384, € 24,00

L'opera, aggiornata alle ultime novità normative, tra cui particolare rilevanza assumono quella inerente i rapporti tra il procedimento in esame e l'istituto della mediazione nelle controversie civili e commerciali introdotto dal D.L.vo n. 28/10, nonché l'art. 3 del D.L.vo n. 23/11 (in tema di federalismo fiscale municipale) che ha introdotto un'imposta facoltativa, la cd. cedolare secca sugli affitti, si propone l'obiettivo di affrontare le problematiche di maggior interesse inerenti la convalida di sfratto, attraverso una sistematica suddivisione degli argomenti trattati ed una razionale esposizione delle regole processuali poste a base del procedimento in esame.


Per ciascun argomento trattato, vi è un breve commento dottrinale ed un più esteso commento giurisprudenziale ragionato, in cui le massime sono soltanto citate, per poi essere riportate per esteso, ed in ordine cronologico, alla fine di ciascun capitolo. Il volume è arricchito dall'indicazione della normativa di riferimento e da un apposito riquadro, anch'esso presente in ciascun capitolo, in cui sono indicati i principali suggerimenti pratici, da memorizzare e seguire nel corso dell'iter processuale, che riguardano, a titolo esemplificativo, i termini di presentazione delle domande giudiziali e l'autorità competente, l'elenco dei documenti da allegare, il testo delle formule più ricorrenti, etc..

F.R.

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. III, ORD. 19 GENNAIO 2012, N. 778

PRES. PETITTI – EST. PARZIALE – P.M. (CONF) – RIC. CONDOMINIO X. C. Y.

Parti comuni dell'edificio | Canali di scarico | "Braga" | Nozione | Proprietà comune ex art. 1117, n. 3, c.c. | Fondamento.

 La parte della colonna di scarico verticale del condominio - cd. "braga" - che, all'altezza dei singoli piani dell'edificio condominiale, funge da raccordo tra la colonna di scarico e lo scarico individuale dei singoli appartamenti, va qualificata come bene condominiale e non come proprietà esclusiva dei condòmini ai quali serve. (Fattispecie in tema di infiltrazioni d'acqua provenienti da una fessurazione della braga nella quale si innestano gli scarichi privati). (c.c., art. 1117; c.c., art. 2051) (1)

(1) Di opposto tenore Cass. civ., sez. II, 3 settembre 2010, n. 19045, pubblicata per esteso in *questa Rivista* 2011, 183. Secondo tale precedente, i canali di scarico sono oggetto di proprietà comune solo fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva, con la conseguenza che, poiché la "braga", quale elemento di raccordo tra la tubatura orizzontale di pertinenza del singolo appartamento e la tubatura verticale, di pertinenza condominiale, è strutturalmente posta nella diramazione, essa non può rientrare nella proprietà comune condominiale.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il ricorrente Condominio impugna la sentenza del Tribunale di Brescia n. 4046 del 2007 con la quale, in parziale riforma della sentenza di primo grado del Giudice di Pace di Brescia n. 458 del 2004, accogliendo in parte l'appello, il condominio veniva condannato al pagamento nei confronti degli odierni intimati della somma di € 1.116 oltre interessi, spese del giudizio e rimborso spese consulenza tecnica d'ufficio.

2. In fatto esponeva che gli odierni resistenti, proprietari di un appartamento sito nel condominio, lo citavano in giudizio per il risarcimento dei danni subiti a causa di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla condotta di scarico condominiale. All'esito del giudizio il Giudice di Pace rilevava che la perdita (e conseguente infiltrazione) d'acqua era da attribuire alla colonna di scarico condominiale ed accoglieva la domanda. L'appello proposto dal condominio veniva respinto in punto responsabilità ed accolto in parte in ordine all'importo riconosciuto per danni.

3. Il Tribunale, nell'affermare la responsabilità del condominio, rilevava che era stato accertato dalle disposte c.t.u. che: «Le infiltrazioni non derivano da condotte delle unità immobiliari bensì dalla braga nella quale si innesta-

no detti condotti; ... la perdita d'acqua doveva localizzarsi sulla braga della colonna di scarico verticale del condominio e precisamente nel punto d'innesto tra la braga e lo scagno nel quale s'inserisce lo scarico del lavello della cucina dell'appartamento di proprietà R.». Il Consulente tecnico d'ufficio inoltre aveva accertato che «anche l'innesto dello scarico del lavello dell'appartamento di proprietà della condomina R. è realizzato correttamente, che la perdita d'acqua nell'appartamento dei signori S. si verifica anche quando era fatta correre l'acqua di appartamenti sovrastanti, che la perdita riguarda un punto della colonna condominiale verticale». Osservava ancora il giudice che il consulente tecnico, nella descrizione della colonna condominiale, aveva affermato che la stessa «non è costituita da un'unica tubazione continua bensì da una serie di tratti di tubo, che in corrispondenza dei piani ove sono poste le unità immobiliari, sono tra loro legate mediante un pezzo speciale denominato "braga ghis/smu doppia scagno 45°" nel quale s'innestano i vari scarichi privati dei lavelli delle unità immobiliari poste ai vari piani. La perdita ... non è sull'innesto dello scarico privato e la colonna verticale né nel raccordo di collegamento che si dirama verso le proprietà dei singoli condòmini, ma nella braga a doppio scagno, alla base dello scagno medesimo che in base alla descrizione fatta dal Consulente tecnico d'ufficio costituisce parte integrante della colonna di scarico verticale condominiale in quanto funge da collegamento tra i vari tratti di tubo di cui la colonna verticale stessa è composta».

4. Il ricorrente denuncia «Omessa, insufficiente, contraddittoria motivazione circa un punto decisivo del giudizio. Violazione falsa applicazione dell'articolo 1117, terzo comma, codice civile». Rileva che il giudice erroneamente aveva ritenuto condominiale una braga che «non serve alla collettività condominiale, che è invece servita dalla colonna di scarico verticale, ma che serve unicamente gli scarichi dei condòmini R. e P.". La braga con il suo doppio scagno funge da raccordo di collegamento tra la colonna verticale e le condutture di proprietà. "Trattandosi di raccordo di collegamento tratto in linea orizzontale/obliqua e destinato a ricevere i singoli tratti di condotta esclusiva dei condòmini R. e P. di cui ne rappresenta un prolungamento fino all'innesto con la colonna verticale, lo stesso è di esclusiva proprietà dei medesimi e non costituisce proprietà comune del Condominio ai sensi dell'articolo 1117, terzo comma, codice civile", che stabilisce che sono parti comuni dell'edificio i canali di carico fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini. Ancora erroneamente il Tribunale aveva ritenuto condominiale la braga in questione per

la sua funzione di collegamento tra i vari tratti del tubo della colonna verticale senza considerare la funzione di raccordo e di collegamento con le condutture dell'unità di proprietà esclusiva. Inoltre il Tribunale aveva omesso di considerare che la fessurazione si trova proprio nel punto di diramazione del raccordo che va a servire gli scarichi dei condòmini R. e P. Al riguardo parte ricorrente formula il seguente quesito «dica la Corte se il Tribunale di Brescia abbia omesso, insufficientemente o contraddittoriamente motivato circa la qualificazione di bene condominiale della braga a doppio scagno dalla quale si è verificata la perdita o essa braga dovesse invece essere qualificata di proprietà esclusiva dei condòmini ai quali serve. Dica inoltre se il Tribunale abbia o meno applicato correttamente l'articolo 1117, terzo comma, c.c. in considerazione del fatto che la fessurazione è stata accertata nel punto d'innesto tra la braga e lo scagno e cioè sul raccordo di collegamento e diramazione della colonna verticale con le condutture orizzontali».

5. Resistono con controricorso gli intimati.

6. Attivata la procedura ex art. 375 c.p.c., il consigliere relatore delegato ha depositato relazione con la quale ritiene che il ricorso debba essere rigettato. La relazione è stata comunicata al Pubblico Ministero e notificata ai difensori delle parti. Parte ricorrente ha depositato memoria.

7. Il ricorso è infondato. In termini di fatto può considerarsi circostanza pacifica che la fessurazione che ha dato origine alla infiltrazione di cui è causa sia collocata nella braga che funge da collegamento tra la colonna verticale di scarico (pacificamente condominiale) e gli scarichi collegati agli appartamenti dei resistenti e dell'intimato non costituito. La questione riguarda nella sostanza la qualificazione o meno di bene condominiale della parte della colonna di scarico che, all'altezza dei singoli piani dell'edificio condominiale, funge da raccordo tra la colonna di scarico e lo scarico individuale dei singoli appartamenti. Al riguardo appare opportuno evidenziare che il Tribunale ha ritenuto di considerare condominiale la braga in questione in relazione alla sua funzione, ritenuta prevalente, di raccordo tra le singole parti e la condotta verticale

di scarico. È appena il caso di osservare che, in assenza della braga in questione, non vi sarebbe raccordo tra le tubazioni di scarico verticale poste in corrispondenza dei singoli piani dell'edificio condominiale. Occorre anche considerare che l'intervento su detto raccordo deve essere operato sulla condotta verticale, mentre qualsiasi intervento sui tubi di scarico delle singole unità immobiliari fino al raccordo in questione può essere effettuato senza sostanzialmente impegnare lo scarico condominiale. In definitiva quindi il Tribunale ha fondato la sua decisione con un'argomentazione con la quale ha dato prevalenza alla specifica conformazione della colonna verticale di scarico, della quale fa parte proprio la braga di collegamento (e senza la quale il funzionamento della colonna verticale verrebbe meno) rispetto alla funzione di collegamento con gli scarichi delle singole unità immobiliari.

Il ragionamento compiuto dal giudice non appare affetto dai vizi denunciati, né appare violato l'articolo 1117, terzo comma del codice civile, posto che correttamente quest'ultimo può essere interpretato nel senso che la proprietà dei tubi di scarico dei singoli condòmini sulla colonna verticale è limitata fino al punto del loro raccordo con l'innesto nella stessa. La memoria depositata non fornisce elementi di valutazione ulteriori rispetto a quelli già esaminati, che consentano di giungere ad una diversa conclusione. I precedenti citati non appaiono in contrasto con tali conclusioni, ove si consideri che nel caso in questione, in fatto, il punto di rottura della braga non aveva alcun riguardo al tratto di tubi a servizio dei singoli appartamenti, ma si trovava nella sua parte bassa nel punto cioè in cui tale braga è strutturalmente collegata al tratto verticale dello scarico, del quale costituisce parte essenziale, senza la quale lo scarico verticale non sarebbe in grado di svolgere la sua funzione. E del resto con argomentazione in fatto del tutto persuasiva, occorre tener conto che, come accertato dal Consulente tecnico di ufficio, le lamentate infiltrazioni si verificavano indipendentemente dall'uso degli scarichi degli appartamenti dei resistenti, essendo, quindi, la perdita riferibile ad un guasto di tenuta dello scarico verticale nel suo complesso considerato.


8. Le spese seguono la soccombenza. (*Omissis*)

Legittimità

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. III, 17 GENNAIO 2012, N. 550

PRES. TRIFONE – EST. FILADORO – P.M. (CONF.) – RIC. SOFIDA S.P.A. ED ALTRE
C. COMUNE DI ROMA

Restituzione della cosa locata | Adempimento dell'obbligazione | Consegna delle chiavi.

 L'obbligazione di restituzione della cosa avuta in godimento gravante sul conduttore deve ritenersi adempiuta mediante la restituzione delle chiavi dell'immobile o con la incondizionata messa a disposizione del medesimo, senza che sia al riguardo necessaria la redazione di un relativo verbale. (c.c., art. 1590) (1)

(1) Si confrontino le citate Cass. civ., sez. III, 24 marzo 2004, n. 5841, in questa Rivista 2004, 499; Cass. civ., sez. III, 5 giugno 1996, n. 5270, *ivi* 1996, 707; Cass. civ., sez. III, 12 marzo 1993, n. 2975, *ivi* 1993, 511 e Cass. civ., sez. III, 20 febbraio 1993, n. 2071, *ivi* 1993, 595.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza 28 ottobre 2008 la Corte di appello di Roma rigettava l'appello proposto da Sofida s.p.a., Parsifal s.p.l., LDM Comunicazione s.p.a. avverso la decisione del locale Tribunale che aveva accolto la opposizione proposta dal Comune di Roma avverso il decreto che gli ingiungeva il pagamento di euro 75.047,93 in favore delle tre società a titolo di indennità di occupazione dell'immobile sito in (*omissis*).

Il Tribunale aveva rilevato che la consegna dell'immobile era avvenuta in forma simbolica con la perdita della detenzione da parte del Comune (e con la consegna delle chiavi effettuata ai legali del Comune da persona incaricata dal Comune) mentre la questione dell'ingombro dei locali con beni lasciati dal conduttore poteva, al più, configurare una diversa responsabilità del Comune per eventuali danni, senza alcuna incidenza sulla avvenuta restituzione della cosa locata.

Avverso questa decisione le tre società (originarie opposte) hanno proposto ricorso per cassazione sorretto da tre motivi, illustrati da memoria.

Resiste con controricorso il Comune di Roma.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il primo motivo di ricorso denuncia la violazione degli articoli 1590 e 1591 c.c. e l'art. 1362 c.c..

Erroneamente i giudici di appello avevano fatto coincidere la data della riconsegna dell'immobile con quella del 27 maggio 2005 (data della sottoscrizione della consegna della chiave da parte dell'incaricato comunale) anziché

con quella del 21 ottobre 2005, nella quale era stato redatto il verbale di rilascio dell'immobile.

Con il secondo motivo si denunciano vizi della motivazione in relazione alla affermazione contenuta nella sentenza impugnata, nella parte in cui ritiene che la restituzione della cosa locata possa esaurirsi con una generica messa a disposizione delle chiavi dell'immobile, nonostante il conduttore avesse lasciato nell'appartamento beni mobili e suppellettili.

I due motivi possono essere esaminati congiuntamente in quanto connessi tra di loro.

Con motivazione che sfugge a qualsiasi censura di violazione di norma di legge e di vizio della motivazione, i giudici di appello hanno ritenuto che la riconsegna delle chiavi nelle mani dei legali delle società doveva essere interpretata come volontà dei sottoscrittori di accettare la consegna dell'immobile nello stato di fatto nel quale lo stesso si trovava.

In caso contrario, sottolinea la stessa Corte, non avrebbe avuto alcun senso logico la riserva apposta sulla scrittura del 27 maggio 2005 dai legali delle locatrici, specie con riferimento alla esistenza di possibile danno arrecato all'immobile per un uso improprio dei beni locati.

La conclusione cui sono pervenuti i giudici di appello appare del tutto in linea con il consolidato insegnamento di questa Corte, secondo il quale: "L'obbligazione di restituzione della cosa avuta in godimento gravante sul conduttore deve ritenersi adempiuta mediante la restituzione delle chiavi dell'immobile o con la incondizionata messa a disposizione del medesimo, senza che sia al riguardo necessaria la redazione di un relativo verbale". (Cass. 24 marzo 2004 n. 5841; cfr. Cass. 5 giugno 1996 n. 5270; 2 febbraio 1993 n. 2071; 25 ottobre 1974 n. 3140).

Con il terzo motivo le ricorrenti deducono la violazione e falsa applicazione dell'art. 32 della legge 392 del 1978, come modificato dalla legge n. 118 del 5 aprile 1985.

I giudici di appello avevano errato nel ritenere che l'aggiornamento del canone di locazione doveva avvenire su base biennale anziché su base annua, come previsti dalla modifica dell'art. 32 della legge del 1978, introdotta dalla legge del 1985, applicabile al caso di specie.

In ogni caso, la Corte territoriale avrebbe dovuto tener conto - per il periodo in contestazione - della variazione del 75% dell'indice Istat.

Anche questo ultimo motivo è infondato.

L'art. 1, comma 9 sexies, della legge 5 aprile 1985 n. 118 che, modificando l'art. 32 della legge 27 luglio 1978 n. 392, consente (entro i limiti previsti dalla norma medesima) i patti di aggiornamento del canone locativo in relazione

alle eventuali variazioni del potere di acquisto della lira, incide sul regime ordinario dei contratti di locazione ed è, pertanto, applicabile anche a quelli in corso alla data di entrata in vigore della norma (Cass. 12 marzo 1993 n. 2975).

È però necessario che le parti stipulino nell'ambito del contratto tra loro in corso, (se non l'abbiano già fatto prima) un'apposita pattuizione.

Nella specie è pacifico che le parti, nel contratto di locazione prevedono, con la clausola n. 5, l'aggiornamento biennale del canone secondo gli indici Istat a decorrere dall'inizio del quarto anno della locazione, così come disponeva l'allora vigente art. 32 della legge n. 392/78, espressamente richiamato unitamente ad altre norme della stessa legge.

Poiché il contratto di locazione aveva decorrenza dal 31 gennaio 1984, il primo aumento, condizionato alla richiesta, avrebbe potuto avere decorrenza dal 31 gennaio 1987 ed avere cadenza biennale.

È esente da censura, pertanto, la decisione dei giudici di appello i quali hanno osservato che il prospetto predisposto dalle società locatrici era errato, poiché faceva riferimento ad aumenti annuali e non biennali, applicando gli aggiornamenti Istat in assenza di specifica e tempestiva richiesta del locatore (la prima richiesta di aggiornamento era contenuta, come ricorda il controricorrente, nella lettera del 7 agosto 2003).

Conclusivamente il ricorso deve essere rigettato, con la condanna delle società ricorrenti (in solido) al pagamento delle spese processuali, liquidate come in dispositivo. (*Omissis*)

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, 11 GENNAIO 2012, N. 144

PRES. TRIOLA – EST. MANNA – P.M. (CONF.) – RIC. T. D. C. CONDOMINIO X. IN ROMA

Assemblea dei condomini | Attribuzioni | Potere di modifica, sostituzione o soppressione di un servizio comune | Ammissibilità | Limiti | Fattispecie in tema di mancato ripristino dell'antenna centralizzata.

✍ Rientra nelle attribuzioni dell'assemblea condominiale quello di disciplinare beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione, anche quando la sistemazione più funzionale del servizio comporta la dismissione o il trasferimento dei beni comuni. L'assemblea con deliberazione a maggioranza ha quindi il potere di modificare, sostituire o eventualmente sopprimere un servizio anche laddove esso sia istituito e disciplinato dal regolamento condominiale se rimane nei limiti della disciplina delle modalità di svolgimento e quindi non incida sui diritti dei singoli condòmini. (Nella specie l'assemblea aveva legittimamente deliberato a maggioranza di non ripristinare l'antenna cen-

tralizzata per la ricezione di canali televisivi). (*c.c.*, art. 1120; *c.c.*, art. 1121; *c.c.*, art. 1136) (1)

(1) Conforme in punto di diritto la sentenza citata in motivazione Cass. civ., sez. II, 22 marzo 2007, n. 6915, pubblicata integralmente in questa Rivista 2007, 618.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

T. D. agiva in giudizio, innanzi al giudice di pace di Roma, contro il condominio di via (*omissis*), chiedendone la condanna al ripristino di un'antenna centralizzata, esistente sin dal 1970.

Resisteva il condominio.

Con sentenza del 12 novembre 2002 il giudice di pace rigettava la domanda in considerazione del fatto che l'attrice, approvando la delibera dell'assemblea condominiale 16 marzo 2000 che aveva deciso di non installare tale antenna, aveva accettato che il relativo servizio comune non fosse ripristinato.

Il Tribunale di Roma, innanzi al quale la T. D. aveva impugnato la decisione del giudice di prime cure, con sentenza n. 11356 del 7 aprile 2004 rigettava l'appello e regolava la spesa in base alla soccombenza.

Per quanto ancora rileva in queste sede di legittimità, il giudice di secondo grado rilevava che l'assemblea condominiale, conformemente ai propri poteri, provvedendo sull'ordine del giorno dicente: "installazione o eventuale adeguamento antenna centralizzata" aveva deliberato in senso negativo, con statuizione efficace e vincolante, ai sensi dell'art. 1137 c.c., nei confronti dei condòmini.

Inoltre, il Tribunale riteneva superfluo provvedere sulle eccezioni (di giudicato e di nullità dell'atto introduttivo del giudizio) sollevate in primo grado dal condominio e non esaminate dal giudice di pace, atteso il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza impugnata.

Avverso detta pronuncia ricorre per cassazione D. T.

Resiste il condominio con controricorso, alla cui proposizione l'amministratore non risulta essere stato autorizzato dall'assemblea condominiale, nonostante l'apposita concessione da parte di questa Corte di un termine per sanare il difetto di autorizzazione (in ottemperanza all'indirizzo espresso dalle S.U. con sentenza n. 18331/10).

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Con il primo motivo di censura la ricorrente deduce la falsa applicazione dell'art. 1137 c.c. e la violazione degli artt. 1118, 1120, 1418 e 1421 c.c..

Avendola interpretata come espressiva della volontà di dismettere un servizio comune (come quello di antenna centralizzata), il Tribunale avrebbe dovuto ritenere nulla, e non annullabile, la delibera condominiale 16 marzo 2000 e dichiararne d'ufficio, ai sensi dell'art. 1421 c.c., l'invalidità anche incidenter tantum.

Richiama al riguardo vari precedenti di questa Corte di legittimità, che ha più volte affermato che i diritti di ciascun condòmino sulle parti comuni non possono essere lesi da delibere dell'assemblea (Cass. n. 5369/97); che sono mille, e come tali impugnabili oltre il termine stabi-

lito dal secondo comma dell'art. 1137 c.c., le deliberazioni dell'assemblea condominiale concernenti innovazioni lesive dei diritti di ciascun condomino su cose o servizi comuni (Cass. n. 2288/80); e che è nulla, per illiceità dell'oggetto, la delibera, approvata a maggioranza, di non eseguire i lavori di manutenzione e di adattamento di un impianto comune, posto che tale rifiuto impedisce l'uso dell'impianto comune dei condòmini e ne menoma i diritti (Cass. n. 1302/98).

1.1. - Il motivo è infondato.

In materia di condominio negli edifici, sono (fra le altre cose) comuni, le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come tutte le altre cose che l'art. 1117, n. 3, c.c. enumera, con elencazione non tassativa. A quest'ultima categoria vanno ricondotte le antenne c.d. centralizzate (cioè destinate a servire tutte o almeno più unità immobiliari di proprietà esclusiva), le quali, non di meno, per loro stessa natura non sono fruibili in maniera personale e diretta da ciascun condomino, ma richiedono un'attività d'impianto e di gestione comune (comprendente la successiva manutenzione), che è compito dell'assemblea deliberare istituendo il relativo servizio.

In particolare, questa Corte ha avuto occasione di affermare, in fattispecie analoga (modifica del servizio di autoclave con relativa nuova ubicazione ed estinzione della connessa servitù attiva condominiale per mancanza di utilità), che le attribuzioni dell'assemblea di condominio riguardano l'intera gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, che avviene in modo dinamico e che non potrebbe essere soddisfatta dal modello della autonomia negoziale, in quanto la volontà contraria di un solo partecipante sarebbe sufficiente ad impedire ogni decisione. Rientra dunque nei poteri dell'assemblea quello di disciplinare beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione, anche quando la sistemazione più funzionale del servizio comporta la dismissione o il trasferimento dei beni comuni. L'assemblea con deliberazione a maggioranza ha quindi il potere di modificare sostituire o eventualmente sopprimere un servizio anche laddove esso sia istituito e disciplinato dal regolamento condominiale se rimane nei limiti della disciplina delle modalità di svolgimento e quindi non incida sui diritti dei singoli condòmini (Cass. n. 6915/07).

1.2. - Traslando tali principi al caso in esame, si osserva che l'antenna centralizzata per la ricezione di canali televisivi pur essendo cosa comune ai sensi dell'art. 1117, n. 3, c.c., non costituisce ex se bene comune, se non in quanto idonea a soddisfare l'interesse dei condòmini a fruire del relativo servizio condominiale. La volontà collettiva, regolarmente espressa in assemblea, volta ad escludere siffatto uso, non si pone, pertanto, come contraria al diritto dei singoli condòmini sul bene comune, perché quest'ultimo è tale finché assolva, a beneficio di tutti i partecipanti, la sua funzione; e questa, a sua volta, rientra nella signoria dell'assemblea, la quale come può attuarla istituendo il relativo servizio comune, così può sopprimerla con l'unico

limite di non incidere sulle proprietà esclusive, cioè sulle parti dell'impianto di proprietà individuale.

Nel caso in esame, non si tratta, pertanto, di impedire il godimento individuale di un bene comune, ma di non dar luogo ad un servizio la cui attivazione o prosecuzione non può essere imposta dal singolo partecipante per il solo fatto di essere comproprietario delle cose che ne costituiscono l'impianto materiale.

2. - Con il secondo motivo parte ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. e la falsa applicazione dell'art. 343 c.p.c., deducendo l'omessa pronuncia sull'appello incidentale del condominio, che aveva lamentato, a sua volta, che il giudice di pace non aveva motivato in punto di eccezione di nullità della citazione, per incertezza della domanda, ai sensi degli artt. 163, n. 3 e 164, comma 1, c.p.c..

Parte ricorrente precisa, al riguardo, che l'attuale suo interesse a rilevare tale vizio della sentenza di secondo grado risiederebbe in ciò che avendo eccepito in allora l'inammissibilità dell'appello incidentale, una pronuncia in tal senso, in una con la reiezione della domanda di condanna per responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c. pure proposta da parte appellata, avrebbe condotto ad una diversa statuizione sulle spese, legittimandone la compensazione.

2.1. - Il motivo è inammissibile perché supportato soltanto dell'interesse ad un diverso e più favorevole regolamento delle spese di lite, senza tuttavia che tale capo della decisione d'appello sia stato direttamente impugnato; ne consegue che non vi è la necessaria corrispondenza tra interesse al (motivo di) ricorso e statuizione aggredita.

3. - In conclusione, il ricorso va respinto.

4. - Infine, il controricorso presentato dall'amministratore del condominio intimato è inammissibile, non essendo stata depositata nell'apposito termine fissato da questa Corte alcuna delibera condominiale di autorizzazione e ratifica. Pertanto, e in difetto di altra attività difensiva della parte intimata, nulla va disposto sulle spese. (*Omissis*)

**CORTE DI CASSAZIONE PENALE
SEZ. III, 15 DICEMBRE 2011, N. 46636
(UD. 9 NOVEMBRE 2011)**

PRES. DE MAIO – EST. GENTILE – P.M. (CONF.) – RIC. X.

Atti, pubblicazioni e spettacoli osceni | Atti osceni | Luogo esposto al pubblico | Scala condominiale | È tale | Ragioni | Fattispecie.

✎ È configurabile il reato ex art. 527 c.p. nel caso in cui il fatto si verifichi sulla scala condominiale, in quanto - essendo adibita al passaggio sia dei condòmini che dei terzi diretti verso i singoli appartamenti - costituisce luogo aperto al pubblico. (Fattispecie relativa ad atti osceni commessi su una scalinata condominiale, consistenti nello spogliare parzialmente una giovane donna al fine di compiere atti sessuali sulla medesima). (*Mass. Redaz.*) (c.p., art. 527) (1)

(1) Nel senso di ritenere "luoghi aperti al pubblico" sia l'androne di un palazzo che la scala comune a più abitazioni, si veda Cass. pen., sez. I, 15 luglio 2009, Leonini, in *questa Rivista* 2010, 796. Più genericamente, si veda Cass. pen., sez. III, 11 febbraio 2008, Valdifiori, *ivi* 2008, 1372, secondo cui il reato di atti osceni in luogo pubblico è configurabile anche nel caso in cui il fatto si verifichi nelle parti comuni di un edificio condominiale, le quali devono qualificarsi come «luogo aperto al pubblico» in quanto la possibilità di accedervi è consentita non solo a tutti i condòmini che abitano nell'edificio, ma anche agli estranei che si recano a trovare i condòmini.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La Corte di Appello di Napoli, con sentenza emessa il 7 dicembre 2010, confermava la sentenza del Gup del Tribunale di S. Maria C. V., in data 14 maggio 2009, appellata da X., imputato dei reati di cui agli artt. 56 - 609 bis c.p.; 527 c.p.; 582, 585 c.p. [come contestati in atti ai capi a), b), e) della rubrica] e condannato alla pena di anni due di reclusione; pena sospesa.

L'interessato proponeva ricorso per Cassazione, deducendo violazione di legge e vizio di motivazione, ex art. 606, lett. b) ed e) c.p.p.. In particolare il ricorrente esprimeva:

1. che la decisione impugnata non era congruamente motivata quanto alla sussistenza della responsabilità penale dell'imputato, specie in relazione ai reati di cui agli artt. 56 e 609 bis c.p.; 527 c.p.. L'avvenuto risarcimento del danno aveva determinato di fatto la rimessione di querela, quanto al reato di lesioni volontarie;

2. che la pena inflitta era eccessiva, dovendosi concedere sia le attenuanti generiche che quella del fatto di minore gravità; dovendosi, altresì, applicare la già concessa attenuante del risarcimento danni nella massima estensione.

Tanto dedotto, il ricorrente chiedeva l'annullamento della sentenza impugnata.

Il P.G. della Cassazione, nella pubblica udienza del 9 novembre 2011, ha chiesto l'inammissibilità del ricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso è infondato.

La sentenza della Corte Territoriale, unitamente alla decisione di primo grado - i due provvedimenti si integrano a vicenda - ha congruamente motivato tutti i punti determinanti della decisione.

In particolare i giudici del merito, mediante un esame analitico e puntuale delle risultanze processuali, hanno accertato che X. - nelle condizioni di tempo e di luogo come individuate in atti - aveva posto in essere le seguenti condotte illecite: a) dopo aver raggiunto Y. [nata (*omissis*), minore degli anni 18 all'epoca dei fatti, commessi (*omissis*)] sulle scale di uno stabile condominiale provocava la caduta della giovane a terra, le sfilava la gonna, le abbassava la maglietta, le tappava la bocca e contestualmente tentava di compiere atti libidinosi sul corpo della donna, non riuscendo nell'intento, a causa della energica reazione della persona offesa, che determinava la fuga dell'uomo; b) provocava alla giovane donna, al fine di

commettere la condotta descritta sopra, lesioni personali, giudicate guaribili in giorni tre.

Ricorrevano, pertanto, senza ombra di dubbio nella fattispecie in esame, gli elementi costitutivi, soggettivo ed oggettivo, di tutti i reati contestati, ivi compreso quelli di atti osceni. Al riguardo si evidenzia che la scalinata condominiale - essendo adibita al passaggio sia dei condòmini che dei terzi diretti verso i singoli appartamenti - costituisce luogo aperto al pubblico. La condotta, concretizzatasi nello spogliare (anche se solo parzialmente) la giovane donna al fine di compiere atti sessuali sulla stessa, costituisce di per sé ed oggettivamente condotta contraria al comune sentimento del pudore, come percepito attualmente dalla comunità sociale, con conseguente sussistenza dell'elemento obiettivo del reato di cui all'art. 527 c.p..

Per contro, le censure dedotte nel ricorso sono del tutto generiche, perché meramente ripetitive di quanto esposto in sede di appello, già ampiamente ed esaurientemente valutate dalla Corte Territoriale.

Sono infondate perché in contrasto con quanto accertato e congruamente motivato dai giudici di merito.

Dette doglianze, peraltro, costituiscono nella sostanza eccezione in punto di fatto, perché non inerenti ad errori di diritto o vizi logici della decisione impugnata, ma alle valutazioni operate dai giudici di merito. Si chiede, in realtà, al giudice di legittimità una rilettura degli atti probatori, per pervenire ad una diversa interpretazione degli stessi, più favorevole alla tesi difensiva del ricorrente. Trattasi di censura non consentita in sede di legittimità perché in violazione della disciplina di cui all'art. 606 c.p.p. [Giurisprudenza consolidata: Cass. pen., sez. un., 2 luglio 1997, n. 6402, rv 207944; Cass. pen., sez. un., 29 gennaio 1996, n. 930, rv 203428; Cass. pen., sez. I, 6 maggio 1998, n. 5285, rv 210543; Cass. pen., sez. V, 31 gennaio 2000, n. 1004, rv 215745; Cass. pen., sez. V, ord. 14 aprile 2006, n. 13648, rv 233381]. Ad abundantiam, si evidenzia altresì:

1. che l'accettazione del risarcimento del danno da parte della persona offesa, non comporta di per sé solo la rimessione tacita della querela relativa al reato di cui all'art. 582 c.p.;

2. che la rilevante invasività della sfera sessuale della persona offesa realizzata dall'imputato con la sua condotta illecita; nonché il grave turbamento psichico subito dalla medesima (persona offesa), sono circostanze ostative alla concessione dell'attenuante del fatto di minore gravità, di cui all'art. 609 bis, terzo comma, c.p.;


3. che la gravità della condotta commessa dal X., peraltro simile ad un precedente comportamento posto in essere in danno di altra donna (come accertato in atti), costituisce circostanza ostativa alla concessione delle attenuanti generiche;

4. che la pena inflitta è proporzionata all'entità dei fatti ed alla personalità del ricorrente; il tutto in conformità ai parametri di cui all'art. 133 c.p.. Va respinto, pertanto, il ricorso proposto da X. con condanna dello stesso al pagamento delle spese processuali. (*Omissis*)

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. III, 13 DICEMBRE 2011, N. 26709

PRES. TRIFONE – EST. UCCELLA – P.M. GAMBARDILLA (CONF.) – RIC. V. N. (AVV. DENARO) C. D. C. V. (N.C.)

Contratto di locazione | Risoluzione | Per inadempimento del conduttore | Gravità dell'inadempimento | Valutazione | Criteri | Fattispecie.

 Il grave inadempimento, tale da legittimare la risoluzione del contratto di locazione per morosità, deve essere valutato non solo sulla base della scadenza dei canoni e del loro importo, ma anche in base al comportamento della parte inadempiente. (In applicazione di tale principio, la Corte ha escluso nel caso di specie la sussistenza del "grave inadempimento", tale da determinare la risoluzione del contratto, valutando non solo l'esiguità del dedotto inadempimento - un solo canone scaduto non onorato - ma anche il comportamento complessivo del conduttore in relazione all'interesse concreto del locatore al puntuale pagamento dei canoni, a fronte, in particolare, della produzione di vaglia postali da parte del conduttore e delle attestazioni del rifiuto di riceverli da parte del locatore). (c.c., art. 1453; c.c., art. 1455; c.c., art. 1591) (1)

(1) Giurisprudenza consolidata nel ritenere che la gravità dell'inadempimento per morosità del conduttore vada valutata anche alla stregua del comportamento globalmente tenuto dal medesimo. In tal senso si vedano, tra le ultime pronunce di legittimità: Cass. civ., sez. III, 28 giugno 2010, n. 15363, in *Giust. civ. Mass.* 2010, 6, 965; Cass. civ., sez. III, 9 gennaio 2007, n. 202, in *questa Rivista* 2007, 392 e Cass. civ., sez. III, 2 aprile 2004, n. 6518, *ivi* 2004, 494.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il 27 giugno 2009 la Corte di appello di Palermo ha confermato la sentenza 20 febbraio 2007 del Tribunale di Palermo - sezione distaccata di Partitico -, appellata da N., quale procuratore generale di A. L. G., che in accoglimento parziale della domanda introdotta dal N. nei confronti di D. C. con intimazione di sfratto del 22 giugno 2005 condannava il D. C. al pagamento dei canoni di locazione scaduti e non pagati dal maggio 2005 fino alla data dell'effettivo rilascio, ad eccezione della mensilità relativa al mese di settembre 2005, con interessi legali dalla data delle singole scadenze dei canoni al saldo; rigettava tutte le altre domande formulate dal N. e, tra l'altro, condannava il N. al pagamento dei due terzi delle spese di lite.

Avverso siffatta decisione propone ricorso per cassazione il N., affidandosi a sei motivi.

Non risulta aver svolto attività difensiva l'intimato A. L. G..

Il Collegio ha raccomandato motivazione semplificata.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Osserva il Collegio che il primo motivo (violazione e falsa applicazione degli artt. 1453, 1455 e 1460 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.) è inammissibile perché il relativo quesito di diritto non coglie la ratio decidendi della sentenza impugnata (v. p. 21 ricorso).

Infatti, contrariamente a quanto in esso si assume essere oggetto della decisione, la morosità pregressa alla intimazione e quella maturatasi per il periodo successivo fino alla consegna dell'immobile e comunque protrattasi fino alla fine del giudizio, sono state valutate dal giudice dell'appello.

Questi, infatti, ha ritenuto:

a) esigua la morosità sussistente perché riferita ad appena due canoni, di cui uno, quello di giugno, alla data dell'intimazione (del 22 giugno 2005) non ancora scaduto;

b) non provati ulteriori inadempimenti del conduttore nel corso del rapporto anche perché la produzione dei vaglia postali e delle attestazioni del rifiuto di riceverli da parte del locatore dimostrava "una seria e reiterata volontà di sanare la morosità";

c) quindi l'inadempimento in ordine ad un solo canone di locazione, alla data di notifica dell'atto di intimazione di sfratto, non è talmente grave da giustificare la risoluzione del contratto (p. 4 sentenza impugnata).

Restano, quindi, assorbiti il secondo (violazione e falsa applicazione degli artt. 1197, 1182, 1227 e 1220 c.c. nonché dell'art. 3 del contratto di locazione in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.) e il terzo (violazione e falsa applicazione degli artt. 1220, 1453, 1181, 1182 c.c., nonché dell'art. 3 del contratto di locazione in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.), mentre il quarto (omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.) è da rigettare per le superiori considerazioni, così come è da rigettare il quinto (dalla medesima intitolazione del quarto, ma sotto altro profilo) in quanto il giudice dell'appello ha valutato anche il comportamento del conduttore successivo alla proposizione della domanda e di cui tratta il quesito a p. 41 del ricorso.

2. - In merito al sesto motivo, con cui si denuncia in sostanza, omessa pronuncia sul fatto che il conduttore non avrebbe mai pagato il canone relativo al mese di settembre 2005 né la copia del vaglia prodotta avrebbe potuto costituire prova a suo favore, osserva il Collegio che la censura va disattesa per le seguenti considerazioni.

Infatti, pur non espressamente menzionando la censura proposta in appello, il giudice del merito, nella trattazione congiunta dei motivi (terzo, quarto e quinto e di cui l'attuale doglianza costituiva, secondo la sentenza impugnata, il terzo - v. p. 8 sentenza impugnata) ha esaminato la condotta unitaria della parte al fine di trarne elementi circa la colpevolezza e la gravità dell'inadempimento e in questa valutazione unitaria ha ritenuto che in effetti tale gravità non sussistesse.

Peraltro, anche se si volesse ritenere che il giudice non si sia nemmeno implicitamente pronunciato sulla doglianza dedotta ritualmente, più che di omessa pronuncia, atteso il complesso argomentare che si rinviene nella sentenza impugnata, si tratterebbe di errore revocatorio non ammissibile in questa sede e, comunque, di omissione che non viene ad incidere sul convincimento del giudice a quo secondo il quale, sulla base di tutti gli altri elementi

acquisiti, la condotta del conduttore anche successiva alla intimazione, non integrava affatto grave adempimento.

Si tratta, comunque si intenda affrontare la censura in questa sede, di valutazione in fatto che sfugge al sindacato della Corte, in quanto la motivazione si fonda sull'inadempimento di appena due canoni (qualora si dovesse ricomprendere quello di settembre, ma per inconcessum per quanto sopra detto), perché quello di giugno all'epoca della notifica della intimazione non era ancora scaduto.

E ciò va detto anche in linea di principio, nel senso che per aversi grave inadempimento tale da legittimare la risoluzione del contratto di locazione la valutazione non può essere settoriale e fatta per compartimenti-stagni, ma va attuata avendo presente non solo la scadenza dei canoni, non solo il loro importo, ma anche il comportamento della parte inadempiente che, nel caso in esame, è stato ritenuto esente da qualsiasi condotta colposa tale da determinare la risoluzione, operandosi un equilibrato bilanciamento tra il legittimo diritto del locatore alla puntuale prestazione del conduttore e il legittimo diritto del conduttore a non vedersi risolto il contratto, in mancanza di una sua colpa generatrice di grave inadempimento.

Ne consegue, inoltre, il rigetto della richiesta di ridefinizione del governo delle spese di lite effettuato in sede di merito, ma nulla va disposto sulle spese in merito al presente giudizio di cassazione. (*Omissis*)

CORTE DI CASSAZIONE PENALE SEZ. III, 5 DICEMBRE 2011, N. 45068 (C.C. 5 OTTOBRE 2011)

PRES. FERRUA – EST. MARINI – P.M. VOLPE (CONF.) – RIC. ARCOVITO ED ALTRO

Edilizia e urbanistica | Licenza e concessione edilizia | Regime agevolato | Opere soggette | Parcheggi sotterranei | Condizioni per usufruire dell'agevolazione | Relazione pertinenziale tra i parcheggi e le singole unità | Necessità | Fattispecie.

La realizzazione di parcheggi in forza del regime agevolato previsto dall'art. 9 della legge n. 122 del 1989 può avvenire ad opera di terzi ed in aree anche non limitrofe a quelle ove insistono gli immobili a condizione che detti immobili siano individuati al momento di presentazione della d.i.a. così da assicurare in concreto l'esistenza di una relazione pertinenziale tra i parcheggi e le singole unità e da escludere che si versi in ipotesi di iniziativa speculativa, ipotesi soggetta all'ordinaria disciplina urbanistica ed edilizia. (Fattispecie in tema di sequestro preventivo di un cantiere edile volto alla realizzazione di parcheggi sotterranei ritenuti non pertinenti). (*Mass. Redaz.*) (*d.p.r. 6 gennaio 2001, n. 380, art. 44; l. 24 marzo 1989, n. 122, art. 9*) (1)

(1) Si veda la sentenza citata in motivazione Cass. pen., sez. III, 18 marzo 2009, X., in *Guida al diritto* 2009, 38, 49, secondo cui ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89, la realizzazione di autorimesse o parcheggi destinati a pertinenza di fabbricati esistenti è soggetta ad autorizzazione gratuita soltanto se è realizzata nel sottosuolo o

nei locali del piano terreno del fabbricato stesso. Per effetto della modifica apportata a tale disposizione dall'art. 17, comma 90, l. 15 maggio 1997 n. 127, poi, il regime dell'autorizzazione è stato esteso ai parcheggi realizzati, a uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenti esterne al fabbricato. In ogni caso è però necessario che i parcheggi siano realizzati nei siti suddetti, ossia nel sottosuolo o nei locali del piano terreno del fabbricato di cui costituiscono pertinenza o nel sottosuolo di aree esterne al fabbricato ma sempre pertinenti allo stesso. Qualora, invece, vengano costruiti in aree diverse o all'esterno o in superficie non è più sufficiente la suddetta procedura semplificata, ma è necessario il preventivo rilascio del permesso di costruire, in ragione del loro impatto sull'assetto urbanistico e sull'utilizzazione del territorio. In dottrina, cfr. TERZAGO GINO, DITTA ETTORE, *La disciplina dei parcheggi*, ed. Giuffrè, Milano 1998.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Giudice delle indagini preliminari del Tribunale di Roma in data 29 dicembre 2010 ha emesso decreto di sequestro preventivo, in relazione al reato previsto dall'art. 44, lett. b) del D.P.R. 6 gennaio 2001, n. 380, concernente un cantiere edile della "Panama Giardini Srl" volto alla realizzazione di parcheggi sotterranei ritenuti dal giudice non pertinenti.

L'intervento risulta realizzato dietro presentazione in data 28 gennaio 2010 di semplice d.i.a. in quanto asseritamente destinato, in linea con la previsione dell'art. 9, primo comma, della legge n. 122 del 1989 e successive modifiche, a realizzare parcheggi avente carattere di pertinenza rispetto ad edifici residenziali esistenti in loco, ancorché non specificamente individuati, mentre, a parere del Giudice delle indagini preliminari, tale carattere difetterebbe.

Secondo la notizia di reato inoltrata il 17 maggio 2010 dal Comune di Roma alla locale Procura della Repubblica, il reato risulterebbe integrato in quanto non risultano immediatamente individuabili gli edifici cui si riferisce il vincolo pertinenziale che deve esistere con i parcheggi in costruzione. Si evidenzia in tale contesto che la zona interessata, qualificata dal P.R.G. come "Città storica sottozona Volle Storiche", non consente la costruzione di parcheggi non pertinenti (art. 39, lett. A delle N.T.A. al P.R.G.).

Con l'ordinanza qui impugnata il Tribunale di Roma ha respinto la richiesta di riesame avanzata dal Sig. Arcovito, in proprio e quale legale rappresentante della "Panama Giardini Srl", e dal Sig. Brunori, legale rappresentante della medesima società.

Rilevato che l'opera consiste in un intervento di proporzioni assai rilevanti (parcheggio interrato su due piani destinato a ospitare 497 box) che insiste sull'area del parco pubblico di Villa Ada, area soggetta a vincolo, il tribunale ritiene che la mancata individuazione o individuabilità degli immobili di riferimento impedisca di considerare le opere come "pertinenti" e imponga il preventivo rilascio di concessione edilizia. Si è in presenza infatti, di nuova costruzione cui non è applicabile la normativa derogatoria prevista dalla legge n. 122 del 1989.

Sul punto il Tribunale procede anche ad un esame analitico della decisione di questa Corte (Terza Sezione Penale, sentenza n. 26327 del 2009) richiamata nell'istan-

za del Sig. Arcovito, per concludere che, a differenza di quanto affermato dallo stesso, la individuabilità degli immobili serviti deve essere garantita già al momento di presentazione della d.i.a..

In conclusione, il tribunale ritiene che sussista il “fumus” del reato ipotizzato e che sussistano, altresì, gli estremi del “periculum in mora”.

Avverso tale decisione i Sigg. Arcovito e Brunori propongono separatamente ricorso tramite i rispettivi Difensori.

Il Sig. Arcovito, in sintesi, osserva in fatto che:

a. erano i giudici di merito a ritenere non sussistente la relazione pertinenziale tra i parcheggi e gli immobili serviti, posto che la società operante – in linea con la deliberazione consiliare comunale n. 165 del 1997 – aveva redatto, depositato in Comune e registrato un atto d’obbligo datato 17 dicembre 2009, e dunque anteriore alla presentazione della d.i.a., che vincolava i parcheggi al servizio degli edifici situati in prossimità, e quindi una seconda dichiarazione in data 7 aprile 2010 che individuava il perimetro dell’area cittadina servita dai parcheggi in costruzione;

b. come affermato con memoria difensiva depositata all’udienza dell’8 febbraio 2011, non corrisponde a realtà che esista un vincolo paesaggistico sull’area interessata dai lavori e che sarebbe stato necessario acquisire preventivamente l’autorizzazione paesaggistica (come invece sostenuto dall’arch. De Marchis);

fatte queste premesse, lamenta:

1. errata applicazione dell’art. 9 della legge n.122 del 1989 e degli artt. 3, 6, 10, 33 e 44 del D.P.R. 6 gennaio 2001, n. 380 per avere il Tribunale erroneamente applicato alla fattispecie la disciplina ex D.P.R. 6 gennaio 2001, n. 380 e non quella prevista dall’art. 9, primo comma, della legge n. 122 del 1989 (come modificata col D.L. n. 122 del 2002, convertito con L. n. 185 del 2002), così facendo recedere la legge speciale che, invece, costituisce l’unica normativa applicabile ai parcheggi interrati. Risultano così errati i richiami alla disciplina del D.L.vo n. 380 del 2001, ivi compresi i limiti volumetrici, peraltro superati dall’art. 4, lett. d) delle NTA del nuovo PRG che esclude i parcheggi dal calcolo della superficie utile lorda (S.U.L.) che ha sostituito il riferimento al concetto di volume;

2. errata applicazione dell’art. 9 e dell’art. 44 sopra citati, nonché vizio di motivazione per avere il Tribunale ritenuto necessario che la individuazione degli immobili serviti dai parcheggi in costruzione debba essere effettuata al momento di prestazione della d.i.a. e ritenuto che la individuazione operata con l’atto d’obbligo del 17 dicembre 2009 e col successivo impegno del 7 aprile 2010 non soddisfi tale requisito in quanto l’area indicata sarebbe eccessivamente ampia e la conseguente individuazione degli immobili di fatto vanificata, in realtà, i funzionari del Comune di Roma assunti dal P.M. hanno riconosciuto la legittimità del vincolo pertinenziale costituito dalla società;

3. errata applicazione del citato art. 9 L. n. 122 del D.L.vo n. 42 del 2004 e dell’art. 44, lett. b), del D.P.R. n. 380 del 2001. Erroneamente il Tribunale ritiene che le

comunicazioni pervenute dagli enti regionale e comunale rappresentino una situazione che renda necessaria l’autorizzazione paesaggistica; mentre è certo che il Ministero competente ha espressamente escluso l’esistenza di un vincolo, l’avvio della procedura di rettifica da parte della Regione Lazio versa in fase preliminare e non può avere rilievo in questa sede, dovendosi escludere che la Regione abbia potestà di modificare le perimetrazioni oggetto di decreto ministeriale;

4. errata applicazione del citato art. 44 del D.P.R. n. 380 del 2001 in relazione all’art. 125 c.p.p. per avere il Tribunale ommesso di considerare le dichiarazioni con cui l’Ing. Tarquini, direttore tecnico del Municipio competente, ha affermato che l’intervento è conforme alle N.T. del P.R.G. vigente e che la presentazione dell’atto d’obbligo che accompagna la D.i.a. è sufficiente a garantire la pertinenzialità dell’intervento; circostanza confermata anche dall’arch. De Marchis del Dipartimento programmazione urbanistica del Comune di Roma.

Il Sig. Brunori lamenta errata applicazione di legge e vizio di motivazione, in sintesi affermando:

a. con deliberazione n. 165 del 1997, attuativa della c.d. legge Tognoli, il Comune di Roma ha definito i parametri essenziali applicabili alla edificazione dei parcheggi sotterranei che insistono su aree non edificate; in particolare ha definito al punto 1.1. il concetto di “prossimità”, che fa riferimento ad un “raggio” di 1.000 metri e stabilito che il vincolo;

b. che la medesima deliberazione al punto 2.a prevede che i richiedenti in corso d’istruttoria della pratica e prima del rilascio dell’autorizzazione edilizia assumono l’impegno a destinare i parcheggi a servizio degli edifici in prossimità e che solo successivamente produrranno gli atti di trasferimento assunti nel rispetto di tale impegno;

c. che la procedura seguita dalla Panama Parcheggi Srl ha rispettato tali vincoli e prodotto in sede di d.i.a. anche il parere del Ministero dei beni e delle attività culturali da cui emerge con certezza l’inesistenza di vincolo paesaggistico. A tale proposito, va detto, secondo il ricorrente, che la documentazione allegata alle dichiarazioni dell’Ing. De Marchis prospetta una possibile revisione delle planimetrie esistenti e deve essere letta nel senso che allo stato non sussiste alcun vincolo;

d. che in sede di s.i.t. avanti il Pubblico Ministero l’ing. Tarquini, direttore tecnico del municipio competente ha dato atto – circostanza ignorata dal Tribunale nella sua ordinanza – della correttezza della procedura e affermato che essa risulta applicabile anche agli interventi in “Villa storica” come il parco di Villa Ada.

Con ampia memoria depositata il 29 settembre 2011 il Sig. Arcovito richiama il contenuto del ricorso presentato e ribadisce l’errato rinvio operato dai giudici di merito ai criteri fissati nel D.P.R. n. 380 del 2001 in una materia regolata esclusivamente dalla legge n. 122 del 1989 nei termini poi concretizzati dalla delibera dirigenziale del Comune di Roma n. 165 del 1997.

Quanto alla prospettata esistenza di vincolo paesaggistico, il ricorrente riporta per esteso (pag. 4 e ss.) una

istanza inoltrata agli enti competenti affinché annullino o revochino “gli atti relativi al procedimento di estensione della perimetrazione di cui al D.M. del 27 maggio 1954” che includerebbe l’area interessata dalla D.i.a. all’interno del perimetro di un’area “sottoposta alla dichiarazione di notevole interesse pubblico”.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La materia devoluta dai ricorrenti all’esame di questa Corte si articola attorno a due questioni principali: la rispondenza alla legge della dichiarazione di inizio attività, perché conforme al dettato dell’art. 9 della legge n. 122 del 1989 e alla disciplina amministrativa; la libertà da vincoli dell’area su cui insiste il terreno destinato alla realizzazione del parcheggio sotterraneo. A sua volta, il primo profilo include sia una verifica della natura “pertinenziale” delle opere progettate sia un controllo sulla sussistenza degli altri presupposti legittimanti l’avvio dei lavori senza necessità di permesso di costruire. Il secondo profilo, poi, include sia una verifica dell’esistenza dei necessari pareri al momento della presentazione della d.i.a. sia un’analisi dei profili di contrasto fra le opere e la disciplina dell’area urbana, quale emerge dai documenti successivamente formati da parte delle autorità amministrative competenti.

Deve essere subito rilevato che l’ipotesi di reato fondante il decreto di sequestro è stata individuata dal Giudice delle indagini preliminari nell’art. 44, lett. b) del D.P.R. 6 gennaio 2001, n. 380; si tratta di violazione che concerne l’assenza di permesso di costruire e non contempla eventuali violazioni di vincoli esistenti sulle aree, con la conseguenza che queste ultime, ove sussistenti, resterebbero estranee al provvedimento impugnato.

Va di conseguenza escluso che possono in questa sede introdursi profili di illiceità concernenti direttamente l’esistenza di vincoli gravanti sull’area, profili che possono avere rilievo con riferimento alla sussistenza di tutti i requisiti di validità della d.i.a.. Infatti, se non può assumere rilievo la procedura di nuova perimetrazione dell’area definitiva con D.M. 27 maggio 1954, procedura che non può incidere su un’autorizzazione edilizia che si ritenga già perfezionata, deve rilevarsi che difetta la trasmissione del progetto e della relazione agronomica richiesti espressamente dalla Sovrintendenza del Comune di Roma (come da nota di tale autorità in data 16 luglio 2010).

Venendo all’esame dell’esistenza del rapporto di pertinenza fra garage e immobili serviti che giustifica il ricorso alla d.i.a. ai sensi della legge n. 122 del 1985 la Corte osserva quanto segue.

1. Con riferimento alla genesi e alle caratteristiche della dichiarazione di inizio attività, la Corte ritiene necessario premettere che la stessa, presentata in data 28 gennaio 2010, è stata preceduta dalla formalizzazione in data 17 dicembre 2009 di un atto di impegno volto ad assicurare la non modificabilità della destinazione dell’area a parcheggio e la esistenza di un vincolo pertinenziale fra le opere da realizzare e le unità abitative situate in prossimità delle stesse. Oltre a ciò, deve rilevarsi che al momento della presentazione della d.i.a. la società ha

allegato una attestazione concernente la non contrarietà del progetto agli strumenti urbanistici e la collocazione armonica nel contesto circostante (nota 20 ottobre 2009 della Sovrintendenza ai beni Culturali del Comune di Roma), nonché i pareri favorevoli del Dipartimento delle politiche ambientali, del Dipartimento alle Politiche della mobilità, del Dipartimento X° (inquinamento) del Comune di Roma. Infine, si rileva che in coerenza con l’esistenza di significative interlocuzioni preventive con l’ente comunale, la società ha provveduto a consultare anche le autorità poste a tutela dei vincoli paesaggistici e culturali, acquisendo e allegando alla d.i.a. le dichiarazioni con cui la Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici e il Ministro dei Beni Culturali attestano l’inesistenza di vincoli sull’area interessata dal progetto, fissano le cautele necessarie alla salvaguardia archeologica e richiedono che la sistemazione dell’area scoperta sia eseguita secondo un progetto esecutivo che deve essere presentato dalla società.

2. Successivamente alla presentazione della d.i.a. il Comune di Roma ha richiesto una specifica integrazione documentale, come emerge dall’atto di impegno sottoscritto dalla “Parcheggi Servizi Srl” in data 7 aprile 2010. Si legge, infatti, al punto 5 del documento che a seguito della formazione di un precedente atto d’impegno (datato 17 dicembre 2009), il Comune di Roma ha richiesto una più ampia e chiara assunzione di obblighi e che risulta perciò necessario precisare in modo espresso che “tali parcheggi costituiranno ... pertinenze dei suddetti edifici” esistenti nell’area di prossimità come definitiva dal Comune di Roma.

3. Sulla base di quanto sopra riferito, la Corte rileva che la d.i.a. fu presentata al termine di una interlocuzione con le autorità comunale e con quelle preposte alla tutela del territorio e dei beni culturali e portava in allegato i documenti ritenuti necessari ad attestare l’esistenza dei presupposti fissati dall’art. 9, primo comma, della “legge Tognoli”, nel testo modificato dall’art. 3 del D.L. n. 122 del 2002 convertito in legge n. 185 del 2002, convertito in legge n. 185 del 2002, e dalla deliberazione n. 165 con cui nel 1997 il Comune di Roma intese modificare la disciplina attuativa di tale disposizione di legge e disciplinare in termini nuovi l’edificazione di parcheggi; in tale contesto venivano fissati i presupposti legittimanti gli interventi anche in relazione alle diverse caratteristiche delle aree individuate in sede di zonizzazione.

Si osserva, in particolare, che la deliberazione n. 165/1997 assume in premessa che la legge Tognoli non aveva trovato concreta attuazione (nei termini disciplinati con la deliberazione comunale n. 325 del 993) in quanto in assenza dell’avvenuta costruzione dei box e degli spazi di parcheggio i potenziali acquirenti si erano dimostrati non disponibili a stipulare atti di acquisto includenti il vincolo di pertinenzialità. Di qui la scelta di prevedere che il rapporto di pertinenzialità tra i parcheggi e gli immobili serviti debba essere garantito in termini generali al momento della presentazione della d.i.a. mediante atti di impegno vincolanti e che quel rapporto possa poi trovare

concreta attuazione nel momento in cui i singoli atti di vendita vengono stipulati e registrati esclusivamente con persone che risiedono in uno degli immobili serviti.

4. Una volta accertato che al momento della presentazione della d.i.a. le autorità amministrative avevano attestato la compatibilità del progetto con gli strumenti urbanistici e l'assenza di vincoli, occorre verificare se sussista il requisito della "pertinenzialità" delle opere, requisito che viene ritenuto assente dal Giudice delle indagini preliminari e dal Tribunale di Roma e che, invece, i ricorrenti affermano sussistere in conformità alla disciplina fissata dal Comune di Roma con la citata deliberazione n. 165 del 1997.

A tale proposito la Corte considera che detta deliberazione al punto 1.1 declina il legale di pertinenzialità tra i parcheggi sotterranei edificati ai sensi dell'art. 9, primo comma, citato nel senso che in aree fortemente urbanizzate il concetto di pertinenza viene fatto coincidere con il concetto di "prossimità"; sono "prossimi" gli edifici la cui sagoma rientri per intero all'interno della figura che si ottiene in mappa individuando le vie parallele ai confini dell'area di parcheggio alla distanza di un chilometro dai singoli lati dell'area stessa.

La Corte considera, poi, che al successivo punto 2 la deliberazione fissa la procedura da seguire, disciplinando anche i casi di difformità dagli strumenti urbanistici e i casi di esistenza di vincoli ex legge n. 1497/39, legge n. 431/1985 e legge n. 1089/39.

5. Non vi è dubbio, dunque, che secondo la disciplina adottata dal Comune di Roma è possibile destinare un'area urbana non edificata a parcheggio interrato senza che si conoscano né gli immobili serviti secondo il carattere di pertinenzialità richiesto dalla legge, né i singoli acquirenti o utilizzatori dei box e delle aree di parcheggio. Sussistono, tuttavia, sia un vincolo di "prossimità" tra gli edifici serviti e i parcheggi, sia un vincolo di destinazione specifica del singolo box o della singola area di parcheggio in favore di persona o soggetto residente in uno degli immobili suddetti.

6. L'assunto fatto proprio dal Pubblico Ministero e condiviso dai giudici di merito è che tale disciplina non risponda ai requisiti fissati dalla legge. Sebbene né il decreto di sequestro né l'ordinanza impugnata si esprimano chiaramente sul punto, la Corte rileva che, come emerge dalla richiesta di sequestro preventivo depositata il 22 settembre 2010, la contestazione mossa dal Pubblico Ministero agli indagati si fonda sul presupposto che la disciplina introdotta con la deliberazione n. 164 del 1997 del Comune di Roma non sia rispettosa delle finalità e delle regole proprie della legge Tognoli e dell'interpretazione che di questa ha fornito la Corte di Cassazione.

7. Si osserva, a tale proposito, che non può condividersi il senso che in ricorso è stato attribuito a una recente sentenza di questa Sezione. Con le decisioni n. 8693 del 2008, Navarra e altro (RV239064) e 14940 del 2009, Carrino e altro (RV243460) che richiamano la sentenza n. 44010 del 2001 (RV220741), la Corte ha ribadito il principio che l'applicazione del regime previsto dalla legge Tognoli richiede

che sia possibile "l'immediata identificazione del vincolo permanente di asservimento". Si tratta di principio che risponde alla natura eccezionale del regime introdotto con tale legge, chiaramente derogatorio della disciplina ordinaria e non suscettibile di interpretazione estensiva, come ricordato dal Consiglio di Stato, Sezione IV, in plurime decisioni (sentenza n. 2579 del 2009; sentenza 10 dicembre 2010, n. 8729 in tema di prevalenza dei vincoli in materia paesaggistica e ambientale sulla disciplina speciale ex legge n. 122 del 1989).

È ben vero che la Corte e il Consiglio di Stato hanno fornito dell'art. 9, citato, una interpretazione che in tema di rapporto di pertinenzialità non richiede che il parcheggio insista su area di identica proprietà o immediatamente confinante, ammettendo che i proprietari di un immobile possano convenire anche con terzi la collocazione degli spazi di parcheggio interrato in area di proprietà di questi ultimi (Consiglio di Stato, Sezione IV, sentenza 23 luglio 2009, n. 4636; 7 luglio 2009, n. 3379; Corte di cassazione, sentenza n. 14940/2009, citata), ma ciò può avvenire esclusivamente nel rispetto della volontà del legislatore.

In tal senso meritano richiamo le decisioni con cui il Consiglio di Stato ha escluso che il concetto di pertinenzialità contenuto nella legge Tognoli coincida con quello, più rigido, proprio del diritto civile, ma ha precisato che la realizzazione dei parcheggi non può in alcun caso rompere il legame con la proprietà e dare corso ad "attività meramente speculative" (Consiglio di Stato, Sezione IV, sentenza 3 marzo 2010, n. 1842).

Muovendo da tali considerazioni, la Corte rileva che la motivazione della sentenza 14940 del 2009 di questa Sezione indica con chiarezza come possa ipotizzarsi un rapporto di pertinenzialità fra i parcheggi e gli edifici serviti solo qualora "i boxes si trovino in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale", in ciò ritenendo conforme alla previsione di legge il fatto che la delibera n. 165 del 1997 del Consiglio comunale di Roma includa il concetto di "prossimità" in quello di "pertinenzialità".

Non vi è dubbio, tuttavia, che l'estensione del concetto di pertinenza effettuata attraverso il ricorso al concetto di prossimità rappresenta una lettura che amplia i margini inizialmente fissati dalla giurisprudenza all'art. 9 della legge n. 122, citata. Sul punto possono essere richiamate la sentenza n. 1007 del 3 luglio 1995 del Consiglio di Stato, Sezione V, ove si ritiene di estendere la relazione tra parcheggio e unità immobiliare non oltre le "aree comunque adiacenti" e la sentenza di questa Sezione n. 37013 del 2001, Tripodoro, RV220349, che limita il ricorso all'autorizzazione gratuita ex legge n. 122, citata, ai soli parcheggi "realizzati nel sottosuolo o nei locali del piano terreno" del fabbricato cui si riferiscono le unità immobiliari legate da rapporto pertinenziale ai parcheggi edificandi. Ciò impone all'interprete di esaminare con particolare attenzione l'esistenza di tutti i profili che rilevano ai fini della individuazione di una effettiva relazione di pertinenza.

8. Il tema che deve essere affrontato è, dunque, se la legge possa dirsi interamente rispettata dalla definizione del perimetro dell'area di "prossimità" e dalla previsione

dell'obbligo per il costruttore, garantito dall'impegno contrattuale assunto verso il Comune, di destinare in futuro i box e gli spazi di parcheggio esclusivamente a titolari di diritti sugli immobili ricompresi nell'area di prossimità.

La Corte ritiene che la risposta debba essere negativa. L'esame che è stato effettuato in precedenza della disciplina e delle caratteristiche dell'intervento rende evidente che non esige alcuna garanzia che gli spazi di parcheggio troveranno una effettiva destinazione nei termini previsti dal progetto e, inoltre, che difetta una relazione, tra spazi destinati a parcheggio e edifici immobili ricompresi nell'area individuata.

La necessità che venga salvaguardato in concreto il rapporto di pertinenzialità è ribadita anche dalla sentenza n. 14940/2009, che così assume un significato diverso da quello proposto dai ricorrenti. La lettura della motivazione consente di apprezzare come mediante il richiamo alla sentenza delle Sezioni Unite Civili, n. 12739 del 2005 (RV581954) venga fissato il principio che il vincolo di pertinenza deve essere ritenuto non esistente anche per i parcheggi realizzati in eccedenza rispetto allo spazio minimo richiesto dalla legge n. 765 del 1967, ancorché costruiti dallo stesso proprietario dell'immobile; tale affermazione dimostra che occorre che venga sempre assicurata la "preventiva possibilità di identificazione, alla luce della documentazione depositata, degli immobili al cui asservimento potessero essere destinati i boxes in fase di realizzazione".

Se non accompagnata da specifiche garanzie, la deliberazione comunale n. 165 del 1997 comporta, a parere della Corte, un definito snaturamento della volontà della legge Tognoli e si fonda su una interpretazione estensiva dell'art. 9, citato, non consentita in presenza di una norma di carattere derogatorio nei termini sopra richiamati.

In effetti, la previsione di una relazione tra i parcheggi e una indistinta pluralità di soggetti che ricadono entro una vasta area di tessuto cittadino densamente edificato presenta due caratteristiche non compatibili con le previsioni e la ratio della legge del 1989. In primo luogo, risulta trasformata la pertinenza tra parcheggi e specifici immobili in un apporto di pertinenza che finisce per porre in relazione i parcheggi in modo indifferenziato con l'intera area servita. In secondo luogo, viene sovvertita l'impostazione della legge, che muoveva dall'esistenza di un accordo tra proprietari o titolari di immobili finalizzato alla realizzazione di parcheggi destinati a servire le proprietà (e in quanto tali non trasferibili disgiuntamente dalla proprietà stessa), e si darebbe corso a un intervento d'iniziativa di terzi, rivolto ad una pluralità di persone non individuate, sollecitandone l'interesse all'acquisto; si tratta di impostazione tipica di una iniziativa speculativa, che si caratterizza per l'assunzione di rischio imprenditoriale e comporta l'eventualità che i parcheggi realizzati restino in tutto o in parte privi di destinazione.

Entrambe le caratteristiche ora evidenziate escludono che possa trovare applicazione il regime di favore previsto dalla legge n. 122 del 1989, introdotto al fine di favorire interventi di certa e chiara utilità sia per gli immobili ser-

viti sia per l'ordinato sviluppo urbano; solo queste finalità giustificano il ricorso a semplice d.i.a. priva di oneri e la possibilità di operare in deroga all'ordinaria disciplina urbanistica e di realizzare parcheggi in aree per le quali tale destinazione non è prevista. L'eccezionalità della previsione normativa e la specificità della ratio che la anima sono alla base delle decisioni richiamate che, come ricordato, escludono interpretazioni estensive delle disposizioni di legge e ritengono tali disposizioni incompatibili con interventi di carattere speculativo.

9. Sulla base delle considerazioni che precedono la Corte ritiene di affermare il principio secondo cui la realizzazione di parcheggi in forza del regime agevolato previsto dall'art. 9 della L. n. 122 del 1989 può avvenire ad opera di terzi e in aree anche non limitrofe a quelle ove insistono gli immobili a condizione che detti immobili siano individuati al momento di presentazione della d.i.a. così da assicurare in concreto l'esistenza di una relazione pertinenziale tra i parcheggi e le singole unità e da escludere che si versi in ipotesi di iniziativa speculativa, ipotesi soggetta all'ordinaria disciplina urbanistica ed edilizia.

Va da sé, infatti, che il soggetto privato che intenda dare risposta all'esigenza di spazi destinati a parcheggio rappresentata dalla collettività che grava su un'area cittadina può avviare iniziative commerciali compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti e secondo l'ordinario regime del permesso di costruire, così sottoponendo l'opera ai controlli preventivi necessari anche in relazione alle dimensioni e all'impatto che questa riveste sul tessuto urbano.

La Corte ritiene per tali ragioni di respingere i ricorsi, con conseguente condanna, ex art. 616 c.p.p., dei ricorrenti al pagamento delle spese processuali a ciascuno relative. (*Omissis*)

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. III, 29 NOVEMBRE 2011, N. 25239

PRES. MORELLI – EST. CARLUCCIO – P.M. (CONF.) – RIC. G.A. (AVV. RUGGERI) C. CONDOMINIO (OMISSIS) IN TERMI (AVV.TI CARLEVALE E LONGARINI)

Responsabilità civile | Cose in custodia | Presunzione di colpa | Caso fortuito | Effetto liberatorio totale o parziale | Fatto del danneggiato | Fattispecie relativa a infiltrazioni provenienti da parti comuni dell'edificio.

☞ La responsabilità ex art. 2051 c.c. sussiste in relazione a tutti i danni cagionati dalla cosa, sia per la sua intrinseca natura, sia per l'insorgenza in essa di agenti dannosi, essendo esclusa solo dal caso fortuito, il quale può essere rappresentato - con effetto liberatorio totale o parziale - anche dal fatto del danneggiato, avente un'efficacia causale tale da interrompere del tutto il nesso eziologico tra la cosa e l'evento dannoso o da affiancarsi come ulteriore contributo utile nella produzione del danno. (Fattispecie di infiltrazioni provenien-

ti da parti comuni dell'edificio da cui scaturiva umidità in un locale di proprietà esclusiva. La Corte ha respinto la richiesta risarcitoria sul rilievo che la CTU aveva accertato che il fatto del danneggiato, costituito dal mutamento di destinazione d'uso - impedendo la normale aerazione del locale seminterrato le cui caratteristiche costruttive erano compatibili con tale aerazione - aveva avuto efficacia causale tale da interrompere il nesso tra la cosa e l'evento dannoso, integrando il caso fortuito richiesto dalla legge perché il custode sia esente da responsabilità). (c.c., art. 2051) (1)

(1) Si rimanda alla citata Cass. civ., sez. III, 7 aprile 2010, n. 8229, in *Arch. giur. circ.* 2010, 604.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. A. G. - proprietario di un locale seminterrato, prima adibito a magazzino e poi a locale commerciale - conveniva in giudizio il condominio, di cui faceva parte l'immobile, lamentando infiltrazioni di acqua e umidità derivanti dai muri comuni. Il giudice di primo grado condannava il condominio, quale custode ex art. 2051 cod. civ., alla realizzazione delle opere ritenute necessarie dal consulente tecnico per impedire le infiltrazioni, oltre al risarcimento del danno (euro 30.000,00) per il mancato utilizzo del locale.

2. La Corte di appello di Perugia rigettava le domande attoree (sentenza del 10 settembre 2008).

3. Avverso la suddetta sentenza, G. propone ricorso per cassazione con un unico motivo.

Resiste con controricorso il Condominio di via (*omissis*) di Terni.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. La Corte di merito ha rigettato le domande sulla base delle seguenti essenziali argomentazioni.

Deve escludersi la responsabilità del condominio ex art. 2051 cod. civ. per l'assenza del danno ingiusto, requisito logicamente anteriore all'insorgenza dell'onere a carico del custode della prova liberatoria del caso fortuito.

Le infiltrazioni di umidità provenienti da terreno condominiale possono astrattamente configurare un danno ingiusto se superano il limite della normale tollerabilità ex art. 844 cod. civ., che ne condiziona l'illiceità.

Se tale limite non è superato il danneggiato è tenuto a subirle.

Il consulente tecnico ha ricondotto le infiltrazioni alla mancanza di impermeabilizzazione delle pareti controterra e alla mancanza di aereazione e (in sede di appello) ha chiarito che la presenza di umidità nelle pareti interrato fosse tollerabile per la originaria destinazione a magazzino. Dalle valutazioni del ctu si ricava che, una volta cambiata destinazione, con aggravamento delle infiltrazioni per la mancata aerazione dei locali, le infiltrazioni eccedano tale limite di tollerabilità.

Sulla base dei criteri previsti dall'art. 844 cod. civ., deve ritenersi che il G. debba tollerare le infiltrazioni provenienti dalle fondamenta e dal terreno condominiale, conside-

rato che queste si producono per l'effetto delle risalenti tecniche di costruzione, all'epoca socialmente accettate anche in considerazione della destinazione a magazzino, con conseguente esclusione di qualunque vizio del fabbricato; conseguentemente gravano su di lui le opere per difendersi da tali infiltrazioni ritenute intollerabili con la nuova destinazione.

Conferma della ragionevolezza di tale impostazione si ricava dalla circostanza che, secondo il consulente, l'intervento che il G. dovrebbe realizzare nel locale di sua proprietà (una tramezzatura interna a guisa di intercapedine) sarebbe più economico di eventuali opere sulle strutture comuni (impermeabilizzazione delle pareti controterra, previo scavo e successivo riempimento con materiale drenante e rifacimento del marciapiede) alle quali il condominio è stato condannato dal primo giudice.

2. Con l'unico motivo di ricorso si deduce travisamento dei fatti e violazione e falsa applicazione di norme di diritto, chiedendo alla Corte (con il quesito) se il condominio, quale custode, sia obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino danno alla proprietà esclusiva del singolo condomino, dovendosi escludere qualunque limitazione quantitativa del danno riconducibile alla normale tollerabilità ex art. 844 cod. civ., anche se i danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile, in ipotesi comportanti la concorrente responsabilità del costruttore-venditore.

2.1. Il motivo va rigettato perché la decisione è conforme a diritto; ma, correggendo in tal senso la motivazione, deve essere rettificato l'erroneo riferimento all'art. 844 cod. civ., contenuto nella sentenza impugnata.

2.2. Palese è l'inconferenza del riferimento all'art. 844 cod. civ.

È sufficiente ricordare che tale norma prevede un criterio legale, quello della normale tollerabilità, per la soluzione del conflitto nascente dall'interferenza del godimento di un "fondo" con il godimento di un altro "fondo", nel caso di immissioni di fumo, calore, rumori, e, in genere, in tutti i casi di propagazione di sostanze inquinanti. Il superamento della normale tollerabilità legittima la pretesa dell'adozione di misure antirumore, antinquinamento ecc. e, se non bastasse, della cessazione dell'attività molesta.

Mentre, in un'ottica radicalmente diversa, l'art. 2051 cod. civ. - sul quale si fonda l'azione intrapresa dal G. - disciplina la responsabilità per danni causati da cose in custodia.

2.3. Ricondotta la soluzione della controversia nell'ambito proprio dell'art. 2051 cod. civ., il rigetto della domanda, ritenuto dalla Corte di merito, è conforme a diritto.

È costante nella giurisprudenza della Corte il principio secondo cui la responsabilità ex art. 2051 cod. civ. sussiste in relazione a tutti i danni cagionati dalla cosa, sia per la sua intrinseca natura, sia per l'insorgenza in essa di agenti dannosi, essendo esclusa solo dal caso fortuito, il quale può essere rappresentato - con effetto liberatorio totale o parziale - anche dal fatto del danneggiato, avente

un'efficacia causale tale da interrompere del tutto il nesso eziologico tra la cosa e l'evento dannoso o da affiancarsi come ulteriore contributo utile nella produzione del danno (da ultimo Cass. 7 aprile 2010, n. 8229).

2.3.1. Nella specie, il giudice del merito, al di là dell'inappropriato riferimento alle infiltrazioni tollerabili, sulla base della consulenza tecnica, ha ritenuto che: le infiltrazioni provenienti da parti comuni dell'edificio, da cui scaturiva l'umidità del locale di proprietà esclusiva, erano riconducibili alle tecniche in uso all'epoca della costruzione dell'edificio, tecniche idonee rispetto alla destinazione dello stesso a magazzino, e alla mancanza di aereazione; con la mancata aereazione del locale, conseguente al mutamento della destinazione di uso da magazzino a locale commerciale, le infiltrazioni si erano aggravate.


In tale modo, ha accertato che il fatto del danneggiato, costituito dal mutamento di destinazione d'uso - impedendo la normale aereazione del locale seminterrato, le cui caratteristiche costruttive erano compatibili con tale aereazione - ha avuto efficacia causale tale da interrompere il nesso tra la cosa e l'evento dannoso, integrando il caso fortuito richiesto dalla legge perchè il proprietario custode sia esente da responsabilità.

3. Sussistono giusti motivi per compensare integralmente le spese del presente giudizio. Le argomentazioni delle sentenze di appello hanno ragionevolmente fatto sorgere nel ricorrente l'aspettativa di un esito favorevole della controversia. (*Omissis*)

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. III, 21 NOVEMBRE 2011, N. 24444

PRES. TRIFONE – EST. ARMANO – P.M. IANNELLI (DIFF.) – RIC. B.G. (AVV. D'ALESSANDRO) C. C.R. (AVV. COSENZA)

Mediazione | Diritto del mediatore alla provvigione | Misura | Valore dell'affare | Ai fini del calcolo della provvigione.

 La misura della provvigione che spetta al mediatore per l'attività svolta nella conclusione dell'affare - anche se ciò non sia specificamente previsto in patti, tariffe professionali od usi, e tanto più in quanto si utilizza il criterio di commisurarla ad una percentuale di un dato montante - deve tenere conto del reale valore dell'affare (nella specie, una compravendita), che è cosa diversa dal prezzo che le parti indicano nel contratto, anche se può coincidere con questo. (*c.c., art. 1470; c.c., art. 1755*) (1)

(1) Conforme, cfr. Cass. civ., sez. III, 25 maggio 2007, n. 12236, in questa Rivista 2008, 461.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza depositata il 17 dicembre 2004 il Tribunale di Vicenza ha respinto l'appello proposto da B.G. avverso la sentenza del Giudice di Pace che lo aveva condannato

a pagare in favore di C.R. la somma di lire 3.700.000 quale provvigione dovuta per la mediazione nella compravendita di un appartamento fra il B. e C..

Il Tribunale di Vicenza ha ritenuto che il diritto alla provvigione non era prescritto sul rilievo che si applicava la sospensione della prescrizione di cui all'art. 2941 c.c., in quanto le parti avevano dolosamente nascosto al mediatore che la trattativa si era positivamente conclusa e che la misura della provvigione andava calcolata sul prezzo effettivo di vendita e non sulla somma di gran lunga inferiore indicata nell'atto pubblico.

Propone ricorso per cassazione B.G. con tre motivi illustrati da memoria.

Resiste con controricorso C.R. evidenziando che nel ricorso il suo nome era indicato come R. e non come R..

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. L'eccezione di inammissibilità dell'impugnazione perchè tardivamente proposta è infondata.

La sentenza è stata pubblicata in data 17 dicembre 2004 e non notificata, per cui si applica il termine lungo per l'impugnazione di un anno e 46 giorni.

Il ricorso è stato notificato in data 1 febbraio 2006 per cui è stato tempestivamente proposto nell'ultimo giorno utile.

2. Con il primo motivo di ricorso si denuncia violazione di norme di legge con riferimento all'art. 2643, n. 1, c.c., art. 2941, n. 8, c.c., e art. 2950 c.c., in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c..

Sostiene il ricorrente che il diritto alla provvigione era già prescritto al momento della citazione introduttiva del giudizio e che il Tribunale ha erroneamente applicato la sospensione della prescrizione invece di far decorrere il termine di prescrizione dalla data della compravendita regolarmente trascritta.

3. Come secondo motivo si denuncia difetto di motivazione su un punto decisivo della controversia, in quanto contraddittoriamente il Tribunale ha ritenuto che il B. avesse occultato dolosamente la compravendita mentre l'atto pubblico era stato regolarmente trascritto.

4. I due motivi si esaminano congiuntamente per la stretta connessione logico-giuridica.

Non ricorre la dedotta violazione di legge in quanto il Tribunale ha correttamente applicato i principi in materia di sospensione della prescrizione.

La giurisprudenza di legittimità ha costantemente affermato che non vi è alcun obbligo per le parti di informare il mediatore della conclusione dell'affare e che il termine di prescrizione decorre dalla data del rogito notarile, ma che tale termine nel caso vi sia stato un comportamento doloso delle parti volto a nascondere che l'affare si è concluso, decorre dalla data in cui il mediatore ha avuto conoscenza dell'affare. Cass. 11 novembre 1998, n. 11348; Cass. 13 luglio 1993, n. 7697; Cass. 28 marzo 1988, n. 2604; Cass. 9 gennaio 1979, n. 125.

5. Il Tribunale ha ritenuto che le parti avevano dolosamente occultato al mediatore le conclusioni dell'affare, sul rilievo della vicinanza temporale fra la stipulazione dell'atto di compravendita e la restituzione dell'assegno di lire 20.000.000, versato dal compratore al momento della sottoscrizione della proposta di acquisto; della contraddittorietà delle deposizioni dei testi indotti dal B. sui motivi di interruzione della trattativa; dell'aver consentito al mediatore di continuare a far visionare l'immobile.

6. Con tale valutazione il Tribunale ha fatto buon governo della legge e della logica.

Quanto alla dedotta violazione di legge, infatti, il giudice del merito non ha valorizzato soltanto il comportamento semplicemente omissivo delle parti debentrici contraenti per il fatto che esse non avessero informato il mediatore dell'avvenuta conclusione dell'affare (nessun obbligo in tal senso, avevano i contraenti, siccome ammette espressamente Cass., 11 novembre 1998, n. 11348); ma ha riconosciuto sussistente la causa di sospensione di cui all'art. 2941, n. 8, c.c., perchè l'occultamento al mediatore dell'esistenza dell'obbligazione di debito era stato l'effetto di una condotta ingannatrice e fraudolenta, tale da comportare la più che ragionevole convinzione del mediatore che nessun affare era stato concluso (dato che allo stesso si consentiva ancora di fare visionare l'immobile ad altri potenziali acquirenti) e la esclusione di ogni altro suo sospetto che potesse indurlo a compiere una ispezione ai registri immobiliari.

7. Con il terzo motivo si denuncia violazione di legge in riferimento agli artt. 1350 e 1470 c.c., per aver il Tribunale erroneamente calcolato la misura della provvigione non sul prezzo di lire 80.000.000, indicato nell'atto pubblico di vendita, ma su di un prezzo di lire 185.000.000 del tutto privo di riscontro probatorio.

8. Il motivo è infondato.

La misura della provvigione che spetta al mediatore per l'attività svolta nella conclusione dell'affare - anche se ciò non sia specificamente previsto in patti, tariffe professionali od usi, e tanto più in quanto si utilizza il criterio di commisurarla ad una percentuale di un dato montante - deve tenere conto del reale valore dell'affare (nella specie, una compravendita), che è cosa diversa dal prezzo che le parti indicano nel contratto, anche se può coincidere con questo, Cass. 25 maggio 2007, n. 12236.


Correttamente il Tribunale, per il calcolo della provvigione, ha fatto riferimento alla somma di lire 185.000.000 indicata nella proposta di acquisto, in quanto sarebbe stato irragionevole ritenere che il venditore avesse alienato l'immobile per il prezzo inferiore di lire 80.000.000, indicato nell'atto di compravendita, quando il B. si era vincolato a pagare un prezzo di gran lunga superiore.

Il ricorso è rigettato. Spese alla soccombenza. (Omissis)

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. I, 11 NOVEMBRE 2011, N. 23631

PRES. LUCCIOLI – EST. BISOGNI – P.M. DESTRO (CONF.) – RIC. V.P. (AVV. TAMPONI) C. C.G. (AVV. MASALA)

Matrimonio | Separazione dei coniugi | Casa coniugale | Assegnazione | Parziale | Condizioni e limiti.

 In sede di separazione personale dei coniugi, non può disporsi l'assegnazione parziale della casa coniugale a meno che l'unità immobiliare in contestazione sia del tutto autonoma e distinta da quella destinata ad abitazione della famiglia ovvero questa ecceda per estensione le esigenze della famiglia e sia agevolmente divisibile. (c.c., art. 155) (1)

(1) Cass. civ., sez. I, 17 dicembre 2009, n. 26586, in *Ius&Lex*, dvd n. 1/12, ed. La Tribuna.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. V. P. ricorre per cassazione avverso la sentenza della Corte di appello di Cagliari, sezione distaccata di Sassari, che ha revocato l'assegnazione della intera casa coniugale disposta in suo favore in primo grado, in sede di dichiarazione della cessazione degli effetti civili del matrimonio, dal Tribunale di Nuoro, con sentenza del 26 gennaio 2004, e ha accertato il diritto dell'ex coniuge C. G. a continuare ad abitare l'appartamento sottostante a quello abitato dalla V. P.;

2. La ricorrente deduce violazione o falsa applicazione dell'art. 155, comma 4, c.c. e dell'art. 155 quater c.c., dell'art. 6, comma 6, della L. n. 898 del 1970 come sostituito dall'art. 11 della L. n. 74 del 1987 nonché dell'art. 832 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.;

3. La ricorrente sottopone alla Corte il seguente quesito di diritto:

“dica la Suprema Corte se l'assegnazione di un immobile abitativo di proprietà di un coniuge, compiuta in favore dell'altro coniuge (non affidatario della prole) in sede di separazione, debba reputarsi irrevocabile in sede di divorzio, e se il diritto di proprietà possa essere compresso fino ad attribuire a un ex coniuge, nè affidatario della prole, nè titolare di diritti reali o personali di godimento, un bene immobile di esclusiva proprietà dell'altro coniuge, specie allorchè quest'ultimo sia affidatario della prole”.

4. Si difende con controricorso il C. e deduce l'inammissibilità del motivo di ricorso, non essendo il quesito di diritto, formulato dalla ricorrente, in alcun modo riferibile alla fattispecie in oggetto. Rileva infatti il controricorrente che la risposta al quesito richiederebbe preliminarmente un accertamento di fatto sulla proprietà dell'intero immobile ove si trovano i due appartamenti occupati rispettivamente dal C. e dalla V. senza oltretutto che vi sia stato nel corso del giudizio contraddittorio su tale accertamento.

Nel merito il controricorrente rileva che è pacifico che l'appartamento da lui abitato non ha mai costituito casa coniugale;

5. La ricorrente deposita memoria difensiva.

6. La Corte, riunita in camera di consiglio, ha deliberato di adottare una motivazione semplificata.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il ricorso è fondato. Infatti secondo la giurisprudenza di questa Corte non può disporsi l'assegnazione parziale della casa coniugale a meno che l'unità immobiliare in contestazione sia del tutto autonoma e distinta da quella destinata ad abitazione della famiglia ovvero questa ecceda per estensione le esigenze della famiglia e sia agevolmente divisibile (cfr. Cass. civ., sez. I, 17 dicembre 2009, n. 26586).

2. Nella specie in difetto di prova, da parte del C., sull'autonomia e distinzione della porzione immobiliare, sita al piano sottostante, dalla restante parte dell'abitazione coniugale, circostanza che, se provata, avrebbe portato ad escludere tale porzione dalla disciplina dell'assegnazione e in difetto di prova sulla eccedenza di tale porzione rispetto alle esigenze familiari e sulla sua agevole divisibilità, non poteva procedersi alla assegnazione parziale in favore del C. della porzione sita al piano sottostante.


3. Il ricorso va pertanto accolto con conseguente cassazione della sentenza impugnata e decisione nel merito di integrale assegnazione della casa coniugale alla ricorrente V. P.

4. Le spese del giudizio di appello e di cassazione vanno poste a carico del C.. (*Omissis*)

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. VI, ORD. 26 OTTOBRE 2011, N. 22361

PRES. GOLDONI – EST. GIUSTI – P.M. PRATIS (CONF.) – RIC. GENTILE (AVV. FASANELLA) C. NAPOLI C. ED ALTRI (N.C.)

Parti comuni dell'edificio | Alienazione di piani o porzioni di piano di proprietà individuale | Effetti | Estensione alle parti comuni destinate per struttura o funzione al servizio degli immobili di proprietà esclusiva | Fattispecie.

 In tema di condominio di edifici le vicende traslative riguardanti i piani o le porzioni di piano di proprietà individuale estendono i loro effetti, secondo il principio "accessorium sequitur principale", alle parti comuni necessarie per la struttura o destinate per la funzione al servizio degli immobili di proprietà solitaria, ma non anche alle cose legate all'edificio da mera relazione spaziale, costituenti beni ontologicamente diversi suscettibili di godimento separato rispetto al fabbricato condominiale. (Nella specie, la S.C. ha rigettato il ricorso avverso la sentenza dei giudici di merito che avevano ritenuto legittima la clausola di un contratto di vendita di un appartamento con cui il venditore aveva escluso dal trasferimento la quota millesimale di comproprietà di un'area condominiale scoperta, rimanendone contitolare in forza della proprietà di altra porzione di piano). (c.c., art. 1102; c.c., art. 1117; c.c., art. 1362) (1)

(1) La Corte ha fatto corretta applicazione del principio già espresso da Cass. civ., sez. II, 27 aprile 1993, n. 4931, in questa Rivista 1993, 759.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Ritenuto che il consigliere designato ha depositato, in data 20 luglio 2011, la seguente proposta di definizione, ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c.: "Giancarlo Gentile, proprietario di un appartamento sito al secondo piano dello stabile sito in Cosenza via Zanotti Bianco, n. 8, convenne in giudizio gli altri condòmini - Clemente Napoli ed altri - chiedendo, tra l'altro, l'accertamento della natura condominiale dell'area circostante il lato nord del fabbricato.

Nella resistenza dei convenuti, l'adito Tribunale di Cosenza, con sentenza in data 27 aprile 2005, rigettò questa domanda, mentre accolse altra domanda, condannando i convenuti alla rimozione della caldaia e dei suoi accessori posti sul terreno sul lato nord del fabbricato.

La pronuncia è stata confermata dalla Corte d'appello di Catanzaro con sentenza depositata il 13 aprile 2010.

A tal fine la Corte di Catanzaro ha rilevato:

- che l'area in questione ha natura condominiale, come risulta dall'atto costitutivo del condominio (atto di divisione del 29 aprile 1970);

- che il condomino Giuseppe Napoli, vendendo a Vilaro Renato l'appartamento al secondo piano (con esclusione del magazzino), ha espressamente limitato i diritti condominiali all'atrio ed all'impianto di riscaldamento, in tal modo escludendo ogni diritto di godimento dell'avente causa sull'area in questione, precisandosi nell'atto di vendita che l'area stessa restava in comune solo tra i fratelli Napoli;

- che l'area in oggetto, condominiale, è stata esclusa dal godimento di Renato Vilaro ed i relativi diritti sono stati mantenuti dal condomino Giuseppe Napoli, rimasto proprietario esclusivo del magazzino del medesimo fabbricato a lui assegnato in sede di divisione;

- che Giancarlo Gentile, avente causa mediato da Renato Vilaro, non può vantare diritti di comproprietà condominiale sull'area cortilizia esterna, non potendo egli avere acquistato dai propri danti causa diritti maggiori di quelli loro trasmessi dall'originario proprietario;

- che sull'area in questione il Gentile non gode di alcun diritto di comproprietà derivante dall'acquisto dell'appartamento condominiale, perché trattasi di bene suscettibile di godimento separato, espressamente escluso nel titolo con cui Giuseppe Napoli ha venduto a Renato Vilaro il solo appartamento, successivamente trasmesso all'appellante.

Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello Gentile Giancarlo ha proposto ricorso, con atto notificato il 9 ed il 20 settembre 2010, sulla base di quattro motivi.

Gli intimati non hanno svolto attività difensiva in questa sede.

Il primo mezzo denuncia violazione o falsa applicazione degli artt. 1362 e ss., 1117 e 1102 c.c., nonché violazione dei principi in materia di condominio edilizio, nonché del R.D. n. 2105 del 1937, art. 12 e della L. n. 1684 del 1962 in materia di costruzioni antisismiche, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, e degli artt. 112 e 277 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4. Il ricorrente sostiene che, essendo l'area in questione sorta come di pro-

prietà comune, non poteva l'alienante Napoli unilateralmente disporre, senza il consenso degli altri condòmini, escludendo dal trasferimento la comproprietà dell'area. Di qui la "nullità ed irrilevanza della clausola limitativa della vendita al Vilardo".

Il motivo è privo di fondamento.

La Corte di merito ha fatto corretta applicazione del principio per cui in tema di condominio di edifici, le vicende traslative riguardanti i piani o le porzioni di piano di proprietà individuale estendono i loro effetti, secondo il principio *accessorium sequitur principale*, alle parti comuni necessarie per la struttura o destinate per la funzione al servizio degli immobili di proprietà solitaria, ma non anche alle cose legate all'edificio da mera relazione spaziale, costituenti beni ontologicamente diversi suscettibili di godimento fine a se stesso che si attua in modo indipendente da quello delle unità abitative (Cass., sez. II, 27 aprile 1993, n. 4931).

Muovendo da tale principio, esente da censure è la conclusione cui è pervenuta la Corte territoriale, la quale ha ritenuto che Napoli Giuseppe, condomino dello stabile, ben poteva escludere dal trasferimento la quota millesimale di comproprietà dell'area condominiale scoperta, rimanendone contitolare in forza della proprietà di altra porzione di piano (il magazzino). Nè a diversa conclusione può condurre il generico richiamo, contenuto nel motivo, alla normativa antisismica.

Il secondo mezzo (violazione degli artt. 112 e 277 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c. per la non corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato) non coglie nel segno. Infatti, dal riscontro positivo della natura condominiale - esclusa dal primo giudice - del terreno cortilizio in questione in forza dell'atto di divisione del 1970, non deriva, automaticamente, come pretende il ricorrente, l'accoglimento della domanda, e ciò per le ragioni individuate in sede di esame del primo motivo di ricorso (non inclusione nel trasferimento dal Napoli al Vilardo della quota di comproprietà dell'area condominiale scoperta).

Il terzo motivo denuncia violazione degli artt. 112, 277 e 345 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c., nonché ulteriore violazione dell'art. 12 della L. n. 1684 del 1962 in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c..

La censura è infondata.

La Corte d'appello ha dichiarato inammissibile in appello, perché nuova, la domanda con cui il Gentile, invocando la normativa antisismica, chiedeva che venisse accertato che sull'area in questione non fossero consentiti ingombri, se non temporanei.

In vano il ricorrente richiama, al fine di escludere la domanda nuova, l'atto di citazione in primo grado, con il quale il Gentile aveva chiesto non solo (al punto 1) l'accertamento della natura pertinenziale e comune dell'area circostante il lato a nord del fabbricato, ma anche (al punto 2) l'accertamento e la dichiarazione di inammissibilità "di costruzioni a carattere definitivo o anche provvisorio sugli spazi di isolamento nella località sismica in oggetto".

Infatti, il riferimento alla "località sismica" riguarda - nel libello introduttivo del giudizio di primo grado - gli

intervalli di isolamento, non l'area cortilizia a nord del fabbricato, della quale si rivendicava la comproprietà.

Il quarto motivo (violazione dell'art. 2909 c.c. e art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 3360, comma 1, nn. 3 e 4, c.p.c., per violazione del giudicato, nonché violazione dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., per motivazione contraddittoria circa fatto decisivo e controverso) lamenta che la Corte territoriale, nel rigettare il terzo motivo di appello, abbia travolto la pronuncia di demolizione contenuta nella sentenza di primo grado.

Il motivo non coglie nel segno.

La Corte di Catanzaro ha rigettato l'appello del Gentile ed espressamente confermato la sentenza del Tribunale di Cosenza (così risulta anche dal dispositivo). La pronuncia di primo grado, "rilevato che non vi era contestazione sulla domanda di rimozione del locale caldaia", aveva condannato "i convenuti alla rimozione di tale manufatto e dei suoi accessori posti sul terreno sul lato nord del fabbricato".

I convenuti non hanno proposto appello incidentale contro questo capo della sentenza.

Il passaggio in giudicato di tale statuizione non è toccato dal rigetto del terzo motivo di appello, relativo alla richiesta di eliminazione non solo della caldaia ma anche, ove non sufficiente a garantire il parcheggio sull'area condominiale, dei box.

In conclusione, il ricorso può essere trattato in camera di consiglio, in applicazione degli artt. 376, 380 bis e 375 c.p.c., per esservi rigettato".

Letta la memoria della parte ricorrente.

Considerato che il Collegio condivide argomenti e proposte contenuti nella relazione di cui sopra;

- che le osservazioni critiche contenute nella memoria depositata in prossimità della camera di consiglio non sono meritevoli di accoglimento;

- che in particolare, quanto ai primi due motivi, si rileva che correttamente la Corte d'appello ha escluso nella specie l'applicazione del principio *accessorium sequitur principale*, stante la legittimità della pattuizione negoziale, contenuta nell'atto intercorso tra Giuseppe Napoli (venditore) e Vilardo Renato (acquirente), con cui il Napoli, rimasto esclusivo proprietario di un magazzino nel fabbricato condominiale, si era riservato il diritto di comproprietà sull'area in questione anche per i millesimi spettanti all'appartamento venduto al Vilardo, e ciò in quanto la suddetta area, lungi dall'essere necessaria per l'esistenza o per l'uso del condominio, "da luogo ad un bene che, specie dopo la dismissione del servizio di riscaldamento centralizzato, è suscettibile di godimento separato rispetto al fabbricato condominiale, trattandosi, peraltro, di area recintata dalla quale non si accede direttamente dal fabbricato condominiale, ma attraverso un diverso cancello";

- che con riferimento al terzo motivo di censura, va ribadita la correttezza della statuizione di inammissibilità per novità della domanda spiegata in appello;

- che infatti in primo grado il Gentile aveva chiesto che fosse accertato che sull'area de qua non erano consentiti

ingombri, al di fuori di quelli meramente temporanei, sul presupposto che tale area fosse a lui comune, senza fare valere in via autonoma e principale la violazione della normativa antisismica al fine di ottenere la condanna alla rimozione dei box;

- che il quarto motivo muove da un erroneo presupposto interpretativo, cioè che vi sia, per effetto del rigetto del terzo mezzo di appello, violazione del giudicato interno, laddove la Corte di Catanzaro, confermando la sentenza di primo grado, ha anche mantenuto intatta la condanna dei convenuti alla rimozione del locale caldaia e dei suoi accessori posti sul lato nord del fabbricato;

- che pertanto, il ricorso deve essere rigettato;

- che nessuna statuizione sulle spese deve essere adottata, non avendo gli intimati svolto attività difensiva in questa sede. (*Omissis*)

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. III, 29 SETTEMBRE 2011, N. 19879

PRES. MASSERA – EST. LANZILLO – P.M. DESTRO (DIFF.) – RIC. INPDAP -
ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE
PUBBLICA (AVV. CIPRIANI) C. SPORTAIUOLO (AVV. MANZELLA)

Contratti in genere | Effetti del contratto | Esecuzione di buona fede | Contratti sinallagmatici | Delibazione sulla sussistenza dell'inadempimento | Portata | Valutazione della condotta negligente di entrambe le parti | Necessità | Fattispecie in tema di locazione.

✍ Ai fini della valutazione della sussistenza dell'inadempimento nei contratti sinallagmatici, il giudice - alla luce dei criteri legali e, primo fra tutti, quello dell'esecuzione del contratto secondo buona fede (art. 1375 cod. civ.), che impone di evitare il pregiudizio dell'interesse della controparte alla corretta esecuzione dell'accordo ed al conseguimento della relativa prestazione, non potendosi invocare a giustificazione l'altrui errore, ove agevolmente rilevabile e rimediabile senza dover sopportare sforzi o costi sproporzionati al risultato - deve tener conto di tutte le circostanze rilevanti e, segnatamente, delle eventuali negligenze di entrambe le parti, l'una nei confronti dell'altra, non essendo sufficiente che abbia riguardo alla condotta, ancorché negligente, di una sola di esse. (Nella specie, la S.C. ha cassato per vizio di motivazione la sentenza di merito che aveva ritenuto giustificato l'inadempimento del conduttore, per il mancato pagamento di quattro annualità dei canoni di locazione, sul presupposto che il locatore non lo aveva informato circa le mutate modalità di adempimento, che non erano più quelle della diretta trattenuta sullo stipendio dell'importo dei canoni, come inizialmente convenuto, senza, tuttavia, valutare in concreto se per il conduttore stesso fosse comprensibile, in base alla lettura delle buste paga, che quella specifica trattenuta a titolo di canone loca-

tizio era venuta meno). (*c.c., art. 1218; c.c., art. 1375; c.c., art. 1453; c.c., art. 1455*) (1)

(1) Cfr., da ultimo, Cass. civ., sez. III, 28 giugno 2010, n. 15363, in *questa Rivista* 2011, 99; Cass. civ., sez. III, 31 maggio 2010, n. 13208, *ivi* 2011, 43 e Cass. civ., sez. III, 4 maggio 2009, n. 10182, *ivi* 2009, 461.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato il 19 aprile 1999 l'Inpdap ha intimato a Sabino Sportaiuolo sfratto per morosità dall'appartamento a lui concesso in locazione, sito in (*omissis*), a causa del mancato pagamento di canoni e spese accessorie a decorrere dal 1983, per un totale di lire 28.081.534.

L'intimato ha resistito alle domande di convalida dello sfratto e di risoluzione del contratto, eccependo che quanto meno fino all'ottobre 1995, su accordo con il locatore, l'importo di canoni e spese gli veniva trattenuto sulla busta paga dall'Inps, di cui era dipendente, e che dopo tale data l'Inpdap aveva dichiarato all'Inps di non voler più accettare il pagamento tramite trattenuta sullo stipendio, senza peraltro informarne esso conduttore.

Ha chiesto comunque termine per sanare la mora ed ha pagato la somma richiesta.

Il Tribunale ha accolto la domanda di risoluzione ed ha condannato il conduttore a pagare all'Inpdap euro 3.344,84 per canoni ed euro 2.475,78 per spese accessorie, oltre alle spese processuali, dichiarando prescritte le domande relative ai canoni anteriori al 1995.

Proposto appello dal conduttore, la Corte di appello di Milano - con sentenza n. 1566/2008, depositata il 4 giugno 2008 - ha ritenuto corretto il calcolo delle somme arretrate dovute a titolo di canone, nei limiti in cui la domanda non risulta prescritta, ma ha ritenuto giustificato l'inadempimento del conduttore ed, operata la compensazione fra quanto richiesto dall'Inpdap e quanto versato dallo Sportaiuolo, ha condannato l'Inpdap a restituire la somma di euro 9.279,43, oltre interessi, compensando le spese dell'intero giudizio.

Con atto notificato il 4 maggio 2009 l'Inpdap propone tre motivi di ricorso per cassazione.

Resiste l'intimato con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - La Corte di appello ha ritenuto che il mancato pagamento dei canoni non sia imputabile a colpa del conduttore, poichè dal marzo 1988 al 1 novembre 1995 il canone e le spese accessorie erano state pagate, su accordo delle parti, mediante trattenute sullo stipendio da parte dell'Inps - trattenute risultanti dalle buste paga - e l'Inpdap non ha mai comunicato all'inquilino di ritenere dovute le somme ulteriori per le quali aveva annotato nei suoi tabulati la morosità.

Dal novembre 1995 in avanti l'Inpdap aveva dato disposizione all'Inps di sospendere il pagamento dei canoni mediante trattenuta sullo stipendio, ma neppure di ciò aveva dato comunicazione al conduttore, nè mai aveva inviato sollecitazioni o richieste di pagamento; nè il conduttore avrebbe potuto rilevare dalle buste paga che canoni e spese non venivano più trattenuti.

2. - Il ricorrente censura la sentenza impugnata limitatamente alla parte in cui ha ritenuto incolpevole l'inadempimento del conduttore anche per il periodo successivo al 1995.

Denunciando violazione dell'art. 115 e 116 cod. proc. civ.; artt. 1218, 1256, 1453, 1455 e 2728 c.c.: art. 5 della L. 27 luglio 1978, n. 392, in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c. (primo motivo), nonché omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione ai sensi dell'art. 360, n. 5, c.p.c. (secondo motivo), assume che la motivazione della sentenza impugnata - secondo cui "l'assenza della trattenuta in busta paga non era elemento che potesse essere univocamente interpretato dal debitore, sia per la notoria complessità del documento e il numero e l'articolazione delle voci che lo compongono, sia per la possibilità che l'Istituto procedesse poi agli opportuni conguagli o ripristinando la trattenuta o maggiorandola in altro modo" - è inidonea a giustificare il comportamento del conduttore, ove si consideri che la situazione si è protratta per ben quattro anni.

Richiama il principio per cui la colpa del contraente inadempiente si presume e spetta allo stesso fornire gli elementi di prova sufficienti a dimostrare di avere fatto tutto il possibile per adempiere; prova che nella specie è del tutto mancata, considerato anche che non ricorre, nè è stato dimostrato, il rifiuto del creditore di ricevere la prestazione.

Ritiene illogica la motivazione della Corte di merito anche a fronte della circostanza che le trattenute per canoni e spese erano state applicate per sette anni, sì che il conduttore ben avrebbe potuto rilevare l'omissione.

3. - Le censure sono fondate, sotto il profilo del vizio di motivazione.

Non sono configurabili le lamentate violazioni di legge poichè la sentenza impugnata non ha disatteso i principi in tema di imputabilità dell'inadempimento, di onere della prova, ecc, secondo cui la colpa del contraente inadempiente si presume ed egli stesso è tenuto a fornire la dimostrazione di essersi trovato nell'impossibilità di adempiere.

La Corte ha ritenuto invece che tale dimostrazione sia stata in fatto acquisita tramite presunzioni desumibili dall'oggettiva disamina dell'accaduto.

Ha però giustificato il suo convincimento con motivazione insufficiente ed illogica, nella parte in cui ha ritenuto che i documenti emessi dall'Inps fra il 1995 e il 2000, contenenti le buste paga indirizzate allo Sportaiuolo, non consentissero a quest'ultimo di accorgersi che l'importo di canone e spese accessorie non gli veniva trattenuto. La Corte ha ommesso ogni indagine ed ogni riferimento all'effettivo contenuto dei documenti: cioè alle voci in essi elencate, alle eventuali difficoltà di lettura ed in particolare alla loro idoneità a trarre in inganno il dipendente, pur potendo questi effettuare un raffronto fra le buste paga

ricevute nei sette anni anteriori al 1995, che contenevano la trattenuta con corrispondente decurtazione della retribuzione, e quelle successive ove la trattenuta era omessa.

L'estratto richiamo ad asserite e non meglio specificate difficoltà di lettura della busta paga - non per qualche mese, ma per ben quattro anni - non giustificato sulla base della concreta disamina dei documenti, dei dati in essi contenuti e della loro idoneità ad indurre in errore, rende la motivazione insufficiente a dare logico e congruente supporto alla motivazione.

È indubbio che l'Inpdap avrebbe dovuto sollecitare il pagamento ed informare l'inquilino della modifica delle modalità di pagamento dei canoni; tanto che, non avendolo fatto, è incorsa nella prescrizione del suo diritto, per le somme che asseriva dovute in aggiunta a quelle trattenute, negli anni anteriori al 1995.

Tuttavia, nell'ambito di rapporti improntati al doveroso rispetto dei principi di buona fede nell'esecuzione del contratto (art. 1375 c.c.), l'inquilino avrebbe dovuto a sua volta attivarsi per adempiere, accertando per quali ragioni le somme dovute all'Inpdap a titolo di canoni e spese di gestione non gli venissero più detratte dalla busta paga.

Va ricordato che il giudice, nel valutare il comportamento dei contraenti, al fine di decidere circa il carattere più o meno imputabile o colposo dell'inadempimento, deve tenere conto di tutte le circostanze rilevanti ed in particolare del comportamento e delle eventuali negligenze di entrambe le parti, l'una nei confronti dell'altra, non essendo sufficiente che abbia riguardo al comportamento, ancorchè negligente, di una sola di esse.

Deve altresì tenere conto dei criteri legali di valutazione della condotta delle parti, primo fra tutti quello per cui ognuno dei contraenti deve dare esecuzione al contratto secondo buona fede (art. 1375 c.c.), evitando di pregiudicare l'altrui interesse alla corretta esecuzione dell'accordo, ed in particolare al conseguimento della controprestazione; nè può invocare a propria giustificazione l'altrui errore, nei casi in cui avrebbe potuto agevolmente rilevarlo e porvi rimedio, senza dover affrontare sforzi o costi sproporzionati al risultato (cfr. da ultimo, Cass. civ., sez. III, 4 maggio 2009 n. 10182; Idem, 18 settembre 2009 n. 20106).

4. - Il terzo motivo, con cui il ricorrente lamenta violazione degli artt. 1285 e 1340 c.c., per avere la Corte di appello ritenuto che le modalità di pagamento del canone mediante trattenuta sulla retribuzione corrispondessero ad un uso negoziale, risulta assorbito.

5. - In accoglimento del ricorso, la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio della causa alla Corte di appello di Milano, in diversa composizione, perchè decida la controversia con congrua e logica motivazione, uniformandosi ai principi enunciati nel p. 3.

6. - Il giudice di rinvio deciderà anche sulle spese del presente giudizio. (*Omissis*)

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, 21 SETTEMBRE 2011, N. 19223

PRES. TRIOLA – EST. FALASCHI – P.M. SCARDACCIONE (DIFF.) – RIC. G.S. (AVV. ABBADESSA) C. CONDOMINIO (OMISSIS) ED ALTRI (N.C.)

Azioni giudiziarie | Legittimazione del condomino | Estensione | Limiti | Impugnazione di delibere relative alla gestione di un servizio comune, tendenti a soddisfare esigenze collettive | Legittimazione esclusiva dell'amministratore | Sussistenza | Acquiescenza | Impugnazione del singolo condomino | Esclusione.

✍ Nel condominio di edifici, il principio secondo cui l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condòmini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione, né, quindi, del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore del condominio e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio, non trova applicazione relativamente alle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale che, come quella relativa alla nomina dell'amministratore, perseguono finalità di gestione di un servizio comune e tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive, senza attinenza diretta all'interesse esclusivo di uno o più partecipanti; ne consegue che in tali controversie la legittimazione ad agire, e quindi ad impugnare, spetta in via esclusiva all'amministratore, con esclusione della possibilità di impugnazione da parte del singolo condomino. (c.c., art. 1117; c.c., art. 1129; c.c., art. 1130; c.c., art. 1131) (1)

(1) Nello stesso senso v. Cass. civ., sez. II, 29 agosto 1997, n. 8257, in questa Rivista 1997, 982 e Cass. 12 marzo 1994, n. 2393, *ivi* 1994, 542.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 30 giugno 1994 G.S., in qualità di condomina dello stabile, evocava, dinnanzi al Tribunale di Roma, il Condominio di (omissis) chiedendo che venisse dichiarata la nullità della delib. 28 maggio 1994, nella parte in cui nominava quale amministratore del condominio la sig.ra G.A.

Instaurato il contraddittorio, senza che il convenuto si costituisse, il Tribunale adito, acquisita la documentazione, in accoglimento della domanda attorea, dichiarava la nullità della delibera condominiale in contestazione relativamente alla nomina dell'amministratrice, condannando lo stesso convenuto alla rifusione delle spese processuali.

In virtù di appello interposto dal Condominio, nonché dai condòmini M.G., P.A., A.S. e G.M., con il quale veniva censurata la decisione del giudice di prime cure per avere erroneamente annullato la delibera de qua sulla base dell'argomentazione che la nomina dell'amministratore non era prevista in nessun punto dell'ordine del giorno, mentre l'attrice aveva dedotto l'eccezione di nullità per mancanza del numero legale, essendosi peraltro limitata

l'assemblea solo a "proporre" il nuovo amministratore, la Corte di appello di Roma, nella resistenza della appellata che preliminarmente eccepiva la carenza di legittimazione dei condòmini appellanti, in accoglimento dell'appello, rigettava la domanda attorea.

A sostegno dell'adottata sentenza, la corte territoriale evidenziava che non poteva trovare accoglimento l'eccezione di difetto di legittimazione sollevata dall'appellata dal momento che essendo il Condominio un ente di gestione e non già un ente giuridico, non privava ciascuno dei singoli condòmini del potere di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti l'immobile condominiale.

Nel merito, assumeva che dall'esame del verbale dell'assemblea tenuta il 28 giugno 1994, la cui convocazione all'ordine del giorno prevedeva la voce "dimissioni amministratore", si vinceva che l'assemblea aveva accettato le dimissioni dell'amministratore, proposto quale nuovo amministratore la sig.ra G.A. e seppure era stato aggiunto che "il passaggio degli atti avverrà secondo la consuetudine", ciò non significava avere deliberato alcuna nomina di amministratore in sostituzione del dimissionario, per cui mancava qualsiasi interesse della appellata ad impugnare la delibera de qua.

Avverso l'indicata sentenza della Corte di appello di Roma ha proposto ricorso per cassazione al G., che risulta articolato su due motivi.

Nessuno degli intimati si è costituito.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo la ricorrente deduce la nullità della sentenza per carenza di legittimazione degli appellanti per violazione degli artt. 1130, 1131 c.c. e art. 1136, comma 4, c.c., e degli artt. 100 e 344 c.p.c., nonché la nullità della procura per violazione degli artt. 82 e 83 c.p.c., con riferimento all'art. 360, n. 4, c.p.c.. In primo luogo la ricorrente denuncia la nullità dell'atto di appello perchè proposto dall'Amministratore privo dei poteri in quanto non autorizzato da alcuna delibera assembleare, essendosi peraltro nella specie verificata la situazione per cui l'amministratore, avv.to Donato Barone, ha proposto appello difendendo lui stesso il condominio, senza alcuna delibera. Inoltre i condòmini appellanti - M., P., A. e G. - non avendo partecipato al giudizio di primo grado e non potendo intervenire ai sensi dell'art. 344 c.p.c., difettano della necessaria legittimazione ad impugnare la sentenza del giudice di primo grado, rilevando, altresì, l'illeggibilità delle firme apposte in procura.

La denuncia seppure sussunta sotto un unico motivo formula due diverse doglianze: l'una relativa all'eccezione di carenza di legittimazione dei condòmini appellanti, a norma dell'art. 344 c.p.c., l'altra riguardante la nullità della procura del condominio per difetto di autorizzazione.

Quanto alla prima censura si osserva che questa corte ha avuto occasione di affermare (v. Cass. 29 agosto 1997, n. 8257; Cass. 12 marzo 1994, n. 2393) che il principio per cui essendo un condominio un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva

i singoli condòmini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione, nè quindi del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore del condominio e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso, non trova applicazione nei riguardi delle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale che, come quella relativa alla nomina dell'amministratore, quindi con finalità di gestione del servizio comune, inteso in senso strumentale, tendono ad soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione stessa, senza attinenza diretta all'interesse esclusivo di uno o più partecipanti, con la conseguenza che in tale controversia la legittimazione ad agire e quindi ad impugnare spetta in via esclusiva all'amministratore, con esclusione della possibilità di impugnazione da parte del singolo condomino (v. in tale senso più di recente Cass. 29 gennaio 2009, n. 2396).

Ne consegue che l'appello proposto da M.G., P.A., A.S. e G.M. andava dichiarato inammissibile, essendo fondata l'eccezione di mancanza di legittimazione ad impugnare, sollevata dalla ricorrente nei loro confronti; sicchè la sentenza in parte qua deve essere cassata.

Di converso, l'ulteriore questione circa l'eccezione di nullità della procura rilasciata nell'atto di appello dal Condominio è inammissibile.

Invero, come si evince dal contesto del motivo attentamente esaminato, la ricorrente non addebita al giudice di appello l'omessa rilevazione d'ufficio, in assenza di eccezione dell'appellata, della nullità della procura apposta a margine del ricorso di secondo grado. È evidente, dunque, che l'eccezione d'improcedibilità dell'appello per nullità della relativa procura non venne sollevata nel secondo grado; infatti, la Corte di appello capitolina non fa alcun richiamo a tale eccezione.

Se ne deduce che l'eccezione in esame è stata proposta per la prima volta in questa sede di legittimità.

Com'è noto, in cassazione non è consentita la proposizione di nuove questioni di diritto, ancorchè rilevabili d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio, quando esse presuppongano o comunque richiedano nuovi accertamenti o apprezzamenti di fatto preclusi alla Suprema Corte (cfr. fra le tante Cass. 12 febbraio 1993, n. 1772; Cass. 30 marzo 1995, n. 3810).

È poi di tutta evidenza che la decisione della questione prospettata postula accertamenti di fatto e valutazioni (esame di documenti prodotti in relazione alle norme citate), inammissibili in questa sede.

E se anche in fattispecie processuali analoghe si è deciso, sia pure in tempi non recenti, che la nullità di atti processuali, verificatasi nei pregressi gradi del giudizio di merito (in tema di legittimazione ad causam, di difetto di legittimazione processuale, di nullità del procedimento sotto il profilo della non integrità del contraddittorio), può essere eccepita per la prima volta in cassazione o da questa rilevata anche d'ufficio, anche se richiede indagini ed accertamenti di fatto, va tuttavia osservato che "tali

accertamenti debbono potersi compiere sui documenti e sugli altri elementi già acquisiti al processo", non essendo ammissibile la produzione di nuovi documenti nemmeno sotto il profilo che essi riguarderebbero la nullità della sentenza impugnata, perchè la nullità cui fa riferimento la norma dell'art. 372 c.p.c., è solo quella che inficia la sentenza in sè direttamente e non già anche quella che sia effetto di altra nullità che riguardi il procedimento. La ragione della limitazione sta nella natura e nella funzione del giudizio di cassazione, che vuole essere giudizio sul processo e quindi giudizio di valore sui dati del processo, e non può quindi di regola consentire la deduzione o la prova di fatti nuovi (in tal senso vedasi: Cass. sez. un. 23 marzo 1963, n. 738; Cass. 12 agosto 1963, n. 2299; 30 marzo 1966, n. 845; più di recente, Cass. 23 dicembre 1998, n. 12843; Cass. 8 maggio 2006, n. 10437; nello stesso senso, con riferimento a negozi di natura sostanziale, Cass. 30 aprile 1979, n. 2515; Sez. un. 24 marzo 1976, n. 1035; 3 gennaio 1984, n. 11; Sez. un. 3 novembre 1986, n. 6418; 15 febbraio 1992 n. 1873).

Ciò premesso in linea di diritto, va rilevato in punto di fatto che la ricorrente non ha affatto dimostrato che, sulla base di documenti o di altri elementi ritualmente acquisiti nei pregressi gradi di merito, questa Corte potrebbe e quindi dovrebbe rilevare anche d'ufficio la nullità della procura in questione, con le relative conseguenze.

Con il secondo motivo la ricorrente lamenta la violazione degli artt. 1129, 1130 c.c. e art. 1136, comma 4, c.c., nonché insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia prospettata dalla parte e comunque rilevabile di ufficio, con riferimento all'art. 360, nn. 3 e 5, c.p.c., per avere la Corte di merito erroneamente interpretato il verbale dell'assemblea in contesa dal momento che con l'accettazione delle dimissioni dell'amministratore uscente, l'adunanza doveva in ogni caso provvedere alla nomina di un nuovo amministratore, incompendo altresì l'obbligo di dare esecuzione alla delibera con il passaggio delle consegne (artt. 1129 e 1130 c.c.). Inoltre il giudice del gravame è incorso nella violazione dell'art. 1362 c.c., applicabile anche alle delibere assembleari, che impone al giudice di ricercare la comune volontà delle parti e ciò omettendo di motivare i passaggi logico-giuridici sopra esposti.

La Corte rileva l'infondatezza delle dette complessive censure che, per evidenti ragioni di ordine logico e per economia di trattazione, possono essere esaminate congiuntamente per la loro stretta connessione ed interdipendenza riguardando tutte, sia pur sotto profili diversi, le stesse problematiche (interpretazione delibera condominiale del 28 maggio 1994 e poteri dell'assemblea condominiale) e, in parte, le stesse disposizioni normative (artt. 1129, 1130, 1136, 1362 c.c.). Ciò posto occorre osservare che, come questa Corte ha avuto modo di chiarire, la delibera condominiale va interpretata secondo i criteri ermeneutici previsti dall'art. 1362 c.c. e segg. ed il relativo compito è affidato al giudice del merito (tra le tante, sentenze: Cass. 28 febbraio 2006, n. 4501; Cass. 27 agosto 2002, n. 12556; Cass. 24 gennaio 2001, n. 971; Cass. 20

marzo 1998, n. 2968; Cass. 8 marzo 1997, n. 2101; Cass. 25 ottobre 1980, n. 5759). Nello svolgere detto compito di interpretazione il Giudice di merito deve innanzitutto tener presente l'elemento letterale, come dato da cui emerge in modo diretto ed immediato la volontà delle parti, e, quindi, nel caso in cui questo si appalesi insufficiente, in quanto le espressioni usate siano equivoche o poco chiare, procedere alla indagine sulla volontà con l'ausilio graduale degli altri canoni interpretativi sussidiari indicati nell'art. 1362 c.c. e segg., facendo segnatamente ricorso all'altro indefettibile criterio del comportamento delle parti ed a quello della conservazione degli effetti della volontà, che impone all'interprete di conferire alle espressioni letterali un qualche effetto giuridicamente apprezzabile anziché nessun effetto o un significato meramente programmatico.

In particolare l'indagine compiuta dal giudice del merito al fine di stabilire se la delibera condominiale adottata con l'accettazione delle dimissioni dell'amministratore uscente, abbia comportato o meno anche la nomina del nuovo amministratore involge un apprezzamento di fatto insindacabile in sede di legittimità se sorretto da corretta ed adeguata motivazione.

Nella specie il giudice di appello ha proceduto alla valutazione del significato letterale e logico delle espressioni adoperate nella delibera in questione ed ha ampiamente giustificato tale valutazione insindacabile in questa sede di legittimità in quanto sorretta da adeguata e congrua motivazione immune da vizi logici o giuridici.

Le censure mosse dalla G. relative al lamentato errore che sarebbe stato commesso dalla corte territoriale nel ravvisare nella delibera 28 maggio 1994 solo una "proposta" di nomina della sig.ra G.A. quale nuovo amministratore, ossia la presentazione della sua candidatura - e non già la sua nomina nell'incarico - si risolvono essenzialmente in una indagine di fatto affidata al giudice del merito e censurabile in sede di legittimità solo per il caso di insufficienza o contraddittorietà di motivazione tale da non consentire la ricostruzione dell'iter logico seguito per giungere alla decisione, ovvero per il caso di violazione delle regole ermeneutiche. In questa sede di legittimità la censura dell'interpretazione data dai giudici di merito alla delibera in questione, può essere formulata sotto due distinte angolazioni: denunciando l'errore di diritto sostanziale per non essere state rispettate le regole di ermeneutica dettate dall'art. 1362 c.c. e segg.; ovvero investendo la coerenza formale del ragionamento attraverso il quale la sentenza impugnata è pervenuta a ricostruire il contenuto della delibera e la volontà dell'assemblea dei condòmini.

Nel caso in esame, come rilevato, la corte distrettuale ha ampiamente giustificato il proprio convincimento e la propria valutazione: sul punto il procedimento logico-giuridico sviluppato nell'impugnata decisione è coerente e razionale; il giudizio di fatto in cui si è concretato il risultato dell'interpretazione della deliberazione condominiale è fondato su un'indagine condotta nel rispetto dei comuni

canoni di ermeneutica e sorretto da motivazione adeguata e corretta.

D'altro canto il ricorso, nell'evidenziare che la corte di appello si sarebbe discostata dai canoni interpretativi legali perché l'accettazione delle dimissioni dell'amministratore uscente avrebbe dovuto comportare necessariamente la nomina di un nuovo amministratore, non tiene conto che l'amministratore dimissionario rimane comunque in carica sino alla sua sostituzione per gli adempimenti di ordinaria amministrazione.

Deve pertanto ritenersi corretta l'operazione ermeneutica compiuta dal giudice del merito: ciò rende manifesto che la ricorrente ha inteso investire il "risultato" interpretativo raggiunto; il che è inammissibile in questa sede.

Da quanto precede deriva logicamente l'infondatezza delle critiche (sviluppate con la prima parte del secondo motivo di ricorso) concernenti l'asserita violazione degli artt. 1129, 1130 e 1136 c.c. per la parte concernente i poteri e le attribuzioni dell'assemblea in tema di successione degli amministratori (v. Cass. 27 agosto 2002, n. 12556).


In conclusione, va accolto il primo motivo del ricorso in ordine al difetto di legittimazione dei condòmini, mentre va rigettato per il resto il ricorso. Poiché l'appello presentato dai condòmini era improponibile, ne consegue la cassazione senza rinvio della sentenza impugnata, ai sensi dell'art. 382 c.p.c..

In considerazione della mancata costituzione degli intimati, nulla va disposto in ordine alle spese del giudizio di cassazione. (*Omissis*)

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. VI, ORD. 4 AGOSTO 2011, N. 17005

PRES. FINOCCHIARO – EST. SPIRITO – P.M. SGROI (CONF.) – RIC. MERICONE (AVV. PAGANO) C. INPS – ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE (N.C.)

Uso della cosa locata | Uso diverso da quello pattuito | Azione di risoluzione del contratto | Termine di decadenza | Rilievo d'ufficio | Esclusione | Volontà della parte interessata di avvalersi dell'effetto estintivo | Inequivocità | Necessità.

 In tema di mutamento di destinazione d'uso della cosa locata, il decorso del termine di decadenza di cui all'art. 80 legge 27 luglio 1998, n. 392, per mancato esercizio da parte del locatore dell'azione di risoluzione del contratto entro tre mesi dall'avvenuta conoscenza, non è rilevabile d'ufficio dal giudice, dovendo la parte interessata, nel sollevare l'eccezione, manifestare chiaramente la volontà di avvalersi dell'effetto estintivo dell'altrui pretesa, ricollegato dalla legge al decorso di un certo termine. (*c.p.c., art. 112; l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 80*) (1)

(1) In argomento si veda Cass. civ., sez. III, 26 giugno 2007, n. 14765, in questa Rivista 2007, 643.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con la sentenza ora impugnata per cassazione la Corte d'appello di Roma ha confermato la prima sentenza che, su istanza del locatore Inpdai aveva dichiarato risolto il contratto di locazione per inadempimento del conduttore Mericone ed aveva condannato quest'ultimo al pagamento di mensilità non corrisposte.

Propone ricorso per cassazione il Mericone a mezzo di quattro motivi, non si difende l'intimato.


I motivi sono manifestamente infondati, risolvendosi - benché formalmente rivolti a censurare violazioni di legge e vizi della motivazione - nella prospettazione di una serie di questioni che non attengono specificamente al tenore della decisione o che contengono considerazioni di fatto tendenti a sovvertire nel merito l'esito della controversia.

Così: quanto al primo motivo, che attiene all'accertamento in ordine alla stabilità e continuità dell'occupazione da parte di terze persone; quanto al secondo motivo, con il quale si vuole affermare che l'adempimento della diffida ad adempiere avrebbe neutralizzato l'azione di risoluzione, senza tener conto che la sentenza individua l'inadempimento nella violazione del divieto contrattuale di mutare la destinazione del bene e di sublocarlo o cederlo; quanto al terzo motivo, la sentenza, in tema di mutamento di destinazione d'uso della cosa locata, s'è adeguata al principio secondo cui il decorso del termine di decadenza di cui alla L. n. 392 del 1978, art. 80 per mancato esercizio da parte del locatore dell'azione di risoluzione del contratto entro tre mesi dall'avvenuta conoscenza, non è rilevabile d'ufficio dal giudice, dovendo la parte interessata, nel sollevare l'eccezione, manifestare chiaramente la volontà di avvalersi dell'effetto estintivo dell'altrui pretesa, ricollegato dalla legge al decorso di un certo termine (Cass. n. 14765/07) ed ha accertato che l'eccezione in questione era stata tardivamente sollevata dal conduttore; quanto al quarto motivo, esso concerne la questione di fatto relativa all'essersi consolidata o meno la diversa consuetudine rispetto all'anticipato pagamento del canone. (*Omissis*)

**CORTE DI CASSAZIONE CIVILE
SEZ. III, 13 LUGLIO 2011, N. 15383**

PRES. MORELLI – EST. CARLEO – P.M. FEDELI (CONF.) – RIC. BRUNELLI (AVV. TI SALERNI E DAMIZIA) C. COMUNE DI CAMPAGNANO DI ROMA ED ALTRI (AVV. MENNELLA)

Parti comuni dell'edificio | Cantine e sotterranei | Spazio sottostante il suolo di un edificio condominiale | Presunzione di proprietà comune | Assistenza | Ragioni | Limiti.

 Per il combinato disposto degli artt. 840 e 1117 c.c., lo spazio sottostante il suolo di un edificio condominiale, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condòmini, va considerato di proprietà comune, tenuto conto che la proprietà del suolo si estende al sottosuolo e che quest'ultimo svolge una

funzione di sostegno al fine della stabilità dell'edificio. (c.c., art. 117; c.c., art. 840)

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione notificata in data 17 e 18 novembre 1994 Brunelli Lanfranco ed Assunta De Flaviis convenivano in giudizio il Condominio di via Cassia km 29,00 in Campagnano di Roma ed il Ministero per i beni culturali ed ambientali-Soprintendenza Archeologica per l'Etruria meridionale esponendo di essere, rispettivamente, conduttori di due unità abitative, di proprietà del Comune di Campagnano nonché, il solo Brunelli, di un locale adibito ad attività commerciale situato al piano terreno del medesimo edificio. Aggiungevano che in data 1 ottobre 1994 si era verificata la rottura di una condotta d'acqua sottostante l'edificio di proprietà del condominio convenuto con la fuoriuscita di un'ingente quantità d'acqua che, dopo aver abbattuto un muro fatto eseguire dalla Soprintendenza Archeologica a tutela dei reperti rinvenuti nel corso della costruzione del complesso condominiale, aveva invaso i locali condotti in locazione da essi attori, provocando danni rilevanti. Nel corso del giudizio si costituivano sia il Ministero per i beni culturali, deducendo la propria estraneità ai fatti, sia numerosi condòmini del condominio di via Cassia (quali Soldatini Luciano, Riccardo Ravizza, Maurizio Gonzales, Domenico Tofani, Claudio Ricciardi, Carmine Battista, Antonio Mandolini, Marco Leodori, Rita Mainardi), i quali chiamavano in causa, per essere manlevati, il Comune di Campagnano e la srl Ro.Cos deducendo che la condotta d'acqua in questione era di proprietà del Comune e che la responsabilità dell'accaduto andava attribuita alla società chiamata, sia il Condominio stesso che aderiva alle difese svolte dai condòmini. Intervenevano altresì altri condòmini (quali Paola Gandini, Michele Fenati, Massimo Ercolani, Walter La Neve, Luisa Cambiargiu, Paolo di Ermenegildo, Ezio Mozzi), chiedendo di essere garantiti dalla ditta Roberto Maraschi che aveva eseguito riparazioni della condotta oltre che dalla srl Ro.Cos e dal Comune di Campagnano. Quest'ultimo nel costituirsi in giudizio sosteneva che la rottura della condotta era da addebitarsi ai danneggiamenti provocati dalla srl Ro.Cos nel corso della costruzione del fabbricato condominiale. In esito al giudizio, il Tribunale adito dichiarava la concorrente responsabilità della Ro.Cos per il 50%, del Condominio per il 40% e del Comune per il residuo 10%; condannava il Condominio all'esecuzione dei lavori necessari al ripristino dei locali danneggiati ed alla eliminazione delle cause dell'evento con facoltà di rivalersi nei confronti degli altri due responsabili; condannava lo stesso condominio al pagamento di determinate somme a favore degli attori nonché il Comune e la Ro.Cos al relativo rimborso delle somme corrisposte; rigettava la domanda nei confronti del Ministero.

Avverso tale decisione proponevano appello con atto del 13 marzo 2001 il Condominio nonché i condòmini Soldatini, Ravizza, Gonzales, Tofani, Ricciardi, Battista, Mandolini, Leodori, Mainardi; con atto del 22 marzo 2001 l'attore Brunelli. Si costituiva il Comune di Campagnano, propo-

nendo appello incidentale, nonché i condòmini Gandini, Fenati, Ercolani, La Neve, Cambilargiu, di Ermenegildo, Mozzi. Dopo la riunione dei due giudizi, la Corte di Appello di Roma, con sentenza depositata in data 21 aprile 2008, dichiarava la nullità della costituzione dei vari condòmini, con conseguente inammissibilità dei gravami dagli stessi proposti; rigettava le impugnazioni proposte dal Brunelli, dal Condominio ed in via incidentale dal Comune; in accoglimento dell'istanza di correzione dell'errore materiale, determinava nell'importo di euro 357.207,40 la somma spettante al Brunelli.

Avverso la detta sentenza il Brunelli ed il Condominio hanno quindi proposto ricorso per cassazione, rispettivamente articolati in otto ed in due motivi, resistendo, ciascuno, con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, deve rilevarsi che in questa medesima udienza sono stati fissati il giudizio recante il n. 13795/09 R.G. ed il giudizio recante il n. 14138/09 R.G., relativi, il primo, al ricorso proposto dal Brunelli, il secondo, al ricorso proposto dal Condominio di via Cassia, entrambi avverso la medesima sentenza della Corte di Appello di Roma, contrassegnata dal n. 1686/08 depositata in data 21 aprile 2008.

Ciò posto, ritenuto che la riunione dei procedimenti relativi alla stessa causa può essere disposta d'ufficio anche nel corso del giudizio di legittimità, atteso che essa risponde alle stesse esigenze di ordine pubblico processuale (inammissibilità di duplicità di giudicati) in base alle quali la litispendenza può essere dichiarata in ogni stato e grado del processo e, quindi, anche in cassazione (Cass. n. 10653/99, n. 7966/06, n. 3130/07, Sez. un. 982/79), deve disporsi la riunione dei due suindicati giudizi.

Sempre in via preliminare, deve quindi soffermarsi l'attenzione su una questione di rito, posta dal Brunelli nel controricorso avverso il ricorso proposto dal Condominio di via Cassia, quando, dopo aver dedotto di non aver potuto notificare il proprio ricorso al Condominio di via Cassia, a causa del trasferimento del suo procuratore domiciliatario in appello, ha chiesto di essere autorizzato ad un'ulteriore notifica del ricorso, al fine di consentire alla propria controparte di difendersi anche nell'altro procedimento.

L'istanza del Brunelli appare improntata ad un formalismo eccessivo che non merita di essere condiviso. Se è vero infatti che, secondo il consolidato orientamento di questa Corte, il provvedimento di riunione lascia immutata l'autonomia dei singoli giudizi e delle posizioni delle parti in ciascuno di essi, con la conseguenza che gli atti e le statuizioni riferiti ad un processo non si ripercuotono nell'ambito dell'altro processo solo perché questo sia stato riunito al primo (ex multis Cass. 19652/04, 13348/04, 5595/03), è altrettanto vero che la portata del principio, fondato sull'autonomia dei giudizi riuniti, è stata già attenuata da questa Corte, nel caso della riunione di due procedimenti riguardanti lo stesso oggetto (così come nella specie) quando è stato ad es. statuito che le prove raccolte in uno dei giudizi riuniti sono automaticamente

utilizzabili nell'altro, essendo sufficiente, affinché il giudice possa esaminarle e trarne elementi per il suo convincimento, che esse siano state legittimamente raccolte in contraddittorio e discusse fra le parti (Cass. 15189/01). Ed invero, in tali ipotesi, rileva con carattere assolutamente determinante la circostanza che l'attività difensiva di ciascuna delle parti in causa non abbia sofferto il minimo vulnus e si sia potuta svolgere liberamente su tutti i temi della controversia, non potendo darsi ingresso in senso contrario ad una dispersiva duplicazione degli oneri posti a carico delle parti che determinerebbe soltanto un inutile aggravio dell'attività difensiva. Tale interpretazione appare, peraltro, strettamente in linea con i principi della ragionevole durata del processo e dell'effettività della tutela giurisdizionale, mirando, nel medesimo tempo, ad evitare una dispersione di energie processuali ed a ridurre i tempi di durata del giudizio.

Passando all'esame del ricorso, proposto dal Brunelli, sempre in via preliminare, deve rilevarsi che il primo, secondo, quinto, sesto e settimo motivo di impugnazione, pur essendo stati articolati sia sotto il profilo di violazione di legge sia sotto il profilo del vizio motivazionale, sono stati accompagnati dal solo quesito di diritto. Deve pertanto rilevarsi l'inammissibilità dei profili, attinenti al vizio motivazionale, non accompagnati, in nessuno dei motivi, dal prescritto momento di sintesi, (omologo del quesito di diritto), volto a circoscriverne puntualmente i limiti, oltre a richiedere sia l'indicazione del fatto controverso, riguardo al quale si assuma l'omissione, la contraddittorietà o l'insufficienza della motivazione sia l'indicazione delle ragioni per cui la motivazione sarebbe inadeguata a sorreggere la decisione (Cass. ord. n. 16002/2007, n. 4309/2008 e n. 4311/2008). E ciò, alla luce dell'orientamento di questa Corte secondo cui «in caso di proposizione di motivi di ricorso per cassazione formalmente unici, ma in effetti articolati in profili autonomi e differenziati di violazioni di legge diverse, sostanziandosi tale prospettazione nella proposizione cumulativa di più motivi, affinché non risulti elusa la "ratio" dell'art. 366 bis c.p.c., deve ritenersi che tali motivi cumulativi debbano concludersi con la formulazione di tanti quesiti per quanti sono i profili fra loro autonomi e differenziati in realtà avanzati, con la conseguenza che, ove il quesito o i quesiti formulati rispecchino solo parzialmente le censure proposte, devono qualificarsi come ammissibili solo quelle che abbiano trovato idoneo riscontro nel quesito o nei quesiti prospettati, dovendo la decisione della Corte di cassazione essere limitata all'oggetto del quesito o dei quesiti idoneamente formulati, rispetto ai quali il motivo costituisce l'illustrazione» (Sez. un. 5624/09, Cass. 5471/08).

Esaurita tale considerazione introduttiva, passando all'esame della prima doglianza in particolare, deve rilevarsi che, deducendo oltre al vizio motivazionale anche la violazione e falsa applicazione degli artt. 2043 e 2051 c.c., art. 41 c.p., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., il ricorrente ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la Corte territoriale non avrebbe dato giusto rilievo al controllo che doveva essere esercitato dal Ministero

benché nell'atto di appello fossero stati dedotti "motivi specifici di gravame in ordine alla corresponsabilità del Ministero sotto il profilo del concorso di cause, accertato in sede di CTU, e sotto l'ulteriore aspetto dell'assenza, nel caso di specie, di un caso fortuito" (pag. 16).

Il ricorrente ha quindi concluso il motivo di impugnazione con i seguenti due quesiti: "Dica la Corte di Cassazione se l'erronea ricognizione della fattispecie concreta in relazione alle risultanze di causa ha indotto la Corte a disattendere la richiesta di accertare la responsabilità del Ministero convenuto si cementa ad un evidente vizio della motivazione, rilevante ai sensi e per gli effetti dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., in ragione appunto della carente o quantomeno contraddittoria o insufficiente ricostruzione della fattispecie concreta, frutto di una errata valutazione delle risultanze di causa"; "Dica la Corte di Cassazione se l'aver omesso di considerare un elemento di concausa nella determinazione anche se delle sole conseguenze dell'evento dannoso concretizzi una violazione degli artt. 2043, 2051 e 2055 c.c.".

Anche tale profilo di doglianza è inammissibile. Ed invero, il quesito di diritto, deve risolversi, secondo l'insegnamento delle Sezioni Unite, in una chiara sintesi logico-giuridica della questione sottoposta al vaglio del giudice di legittimità, formulata in termini tali per cui dalla risposta - negativa od affermativa - che ad esso si dia, discenda in modo univoco l'accoglimento od il rigetto del gravame (Sez. un. n. 23732/07). Ed è appena il caso di sottolineare che, nella specie, come risulta evidente dai quesiti redatti il ricorrente si è ben guardato dall'enunciare il principio di diritto, diverso da quello posto a base del provvedimento impugnato, tale da implicare un ribaltamento della decisione adottata dal giudice a quo, così come non ha indicato quali sarebbero stati gli errori di diritto compiuti dal giudice del merito nè ha specificato la regola da applicare" (cfr. Sez. un. n. 3519/2008, Cass. n. 19769/08).

Con la seconda doglianza, deducendo il vizio di violazione di legge (art. 2055 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.), il ricorrente ha lamentato l'erroneità della decisione dei giudici di secondo grado per aver confermato la sentenza di prime cure nella parte in cui, dichiarata la concorrente responsabilità del Condominio con quella del Comune di Campagnano e della società Ro.Cos. srl, non aveva condannato, in via solidale, tutte le parti ritenute responsabili dell'evento dannoso malgrado la contraria previsione dell'art. 2055, comma 1, c.c..

La censura non merita di essere condivisa. A riguardo, corre l'obbligo di premettere che il giudice di primo grado, dichiarata la concorrente responsabilità della Ro.Cos per il 50%, del Condominio per il 40% e del Comune per il residuo 10%; aveva condannato il solo Condominio all'esecuzione dei lavori di ripristino, all'eliminazione delle cause dell'evento ed al risarcimento dei danni in favore del Brunelli, con facoltà di rivalersi nei confronti degli altri due responsabili. Ora, tale capo di decisione non fu oggetto di alcuna doglianza da parte del Brunelli, come risulta dalla lettura dell'impugnata sentenza di secondo grado. Nè tale circostanza, a dire il vero, è stata affatto

dedotta dal ricorrente nella formulazione del motivo di ricorso. Ne deriva l'inammissibilità della censura in esame alla luce del principio secondo cui il giudice di appello può conoscere il rapporto dedotto nel giudizio di primo grado solo nei limiti delle ragioni di impugnazione previa enunciazione di motivi specifici ovvero nei limiti delle domande e delle eccezioni espressamente riproposte a norma dell'art. 346 c.p.c.. Infatti, i motivi di doglianza concorrono a determinare l'oggetto del giudizio ed il giudice di appello incorre in vizio di ultrapetizione qualora estenda l'esame a parti della decisione che, pur genericamente investite dall'impugnazione in toto, non siano state censurate specificatamente (Cass. 2041/05).

Le due successive doglianze, svolte dal ricorrente, si articolano, entrambe, sotto il profilo dell'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, la prima, con riferimento ai danni subiti alle strutture dell'esercizio commerciale; la seconda, con riferimento al danno alle merci. Ed invero, la Corte territoriale - così scrive il ricorrente - avrebbe sbagliato sia quando, ignorando la prova fornita in ordine all'impossibilità di procedere all'acquisto degli elementi da sostituire, ha disatteso la richiesta di richiamare il CTU per far valutare la inutilizzabilità della scaffalatura, sia quando ha omesso di considerare che parte della merce, pur non danneggiata dall'acqua, non era comunque utilizzabile a causa dell'interruzione dell'attività trattandosi di merce deteriorabile.

Entrambe le doglianze, riportate nella loro essenzialità, sono inammissibili. Ed invero, le ragioni svolte, come risulta di ovvia evidenza dal loro stesso contenuto e dalle espressioni usate dal ricorrente, consistono in censure di merito e concernono la valutazione delle risultanze probatorie, come è stata operata dalla Corte di merito. Nè evidenziano effettive carenze o contraddizioni nel percorso motivazionale della sentenza impugnata ma, riproponendo l'esame degli elementi fattuali già sottoposti ai giudici di seconde cure e da questi disattesi, mirano ad un'ulteriore valutazione delle risultanze processuali, che non è consentita in sede di legittimità.

Passando alla quinta doglianza, deve rilevarsi che la stessa, con riferimento alla violazione di legge (artt. 2727 e 2729 c.c.), si fonda sulla premessa che la Corte territoriale avrebbe sbagliato quando, relativamente ai danni agli effetti personali dell'attore ed altri oggetti funzionali all'azienda, ha escluso la possibilità di ricorrere ad una valutazione equitativa del danno in considerazione di ogni pur minimo elemento di prova che potesse consentirla. Ed invero, dopo aver accertato che l'inondazione aveva determinato lo sgombero necessitato dalla abitazione, non potendo escludersi certamente la presenza nell'appartamento di normali arredi e di oggetti personali, la Corte avrebbe dovuto ricorrere alla prova per presunzioni in ordine all'esistenza del danno, così da procedere alla valutazione equitativa.

La censura è infondata. A riguardo, mette conto di sottolineare che, secondo il consolidato orientamento di questa Corte, spetta al giudice di merito valutare l'opportunità di fare ricorso alle presunzioni semplici, indivi-

duare i fatti da porre a fondamento del relativo processo logico e valutarne la rispondenza ai requisiti di legge, con apprezzamento di fatto che, ove adeguatamente motivato, sfugge al sindacato di legittimità, dovendosi tuttavia rilevare che la censura per vizio di motivazione in ordine all'utilizzo o meno del ragionamento presuntivo non può limitarsi ad affermare un convincimento diverso da quello espresso dal giudice di merito, ma deve fare emergere l'assoluta illogicità e contraddittorietà del ragionamento decisorio, restando peraltro escluso che la sola mancata valutazione di un elemento indiziario possa dare luogo al vizio di omesso esame di un punto decisivo (Cass. 8023/09, conf. 14306/05).

Passando all'esame della sesta doglianza, articolata per violazione dell'art. 1241, comma 1, c.c., oltre che per vizio motivazionale non accompagnato però dal momento di sintesi, va osservato che il ricorrente lamenta che la Corte avrebbe sbagliato a non riconoscere, a titolo di danno, gli interessi pagati agli istituti bancari, per carenza di idonei elementi di prova in ordine al nesso tra la situazione debitoria e i fatti della controversia. La Corte avrebbe dovuto invece prendere in considerazione un documento allegato alla relazione peritale di primo grado, ovvero la situazione patrimoniale dell'azienda al 31 dicembre 1994, ove si certificavano i debiti verso le Banche, trattandosi certamente di debito collegato all'attività esercitata nei locali oggetto di inondazione, altrimenti non avrebbero potuto essere inseriti nelle scritture contabili.

Con la settima doglianza, per violazione degli artt. 1226 e 2056 c.c., il Brunelli lamenta il mancato riconoscimento del lucro cessante e della perdita di avviamento sulla base dei riscontri concreti offerti mentre con l'ultima censura per omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione lamenta il mancato accoglimento delle richieste di ulteriori danni, deducendo che l'affermazione della Corte, secondo cui tali richieste sarebbero state rigettate perché generiche e prive di riscontro, costituirebbe un evidente vizio della motivazione.

I motivi in questione, che vanno esaminati congiuntamente in quanto essi, sotto diversi ed articolati profili, prospettano l'unica censura concernente l'omesso accoglimento di alcune voci di danni richiesti, vanno dichiarati inammissibili. Ed invero, le ragioni di doglianze, formulate dal ricorrente, come risulta chiaro dal loro contenuto e dalle espressioni usate dalla ricorrente, non concernono violazioni o false applicazioni del dettato normativo bensì la valutazione delle risultanze probatorie e mirano ad un'ulteriore valutazione di esse, che non è consentita in sede di legittimità.

Ed invero, a questa Corte non è riconosciuto dalla legge il potere di riesaminare e valutare il merito della causa, ma solo quello di controllare, sotto il profilo logico-formale e della correttezza giuridica, l'esame e la valutazione operata dal giudice del merito. Con la conseguenza che deve ritenersi inammissibile la doglianza mediante la quale la parte ricorrente, pur deducendo formalmente un vizio di legittimità o anche un vizio motivazionale, avanza, nella sostanza delle cose, così come nel caso di specie, un'ul-

teriore istanza di revisione delle valutazioni e dei convincimenti del giudice di merito, diretta all'ottenimento di una nuova pronuncia sul fatto, sicuramente estranea alla natura e alle finalità del giudizio di cassazione.

Alla stregua di tutte le pregresse considerazioni, deve essere pertanto disatteso il ricorso proposto dal Brunelli.

Quanto al ricorso presentato dal Condominio di via Cassia Antica n. 2, va rilevato che con la prima doglianza, articolata sotto il profilo dell'omessa insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, il ricorrente lamenta che i giudicanti non avrebbero affatto valutato nella loro completezza la documentazione versata in atti al fine di accertare l'estraneità ai fatti di esso ricorrente.

La censura non è però accompagnata dal prescritto momento di sintesi (omologo del quesito di diritto), volto a circoscriverne i limiti, oltre a richiedere sia l'indicazione del fatto controverso, riguardo al quale si assuma l'omissione, la contraddittorietà o l'insufficienza della motivazione sia l'indicazione delle ragioni per cui la motivazione sarebbe inidonea a sorreggere la decisione (Cass. ord. n. 16002/2007, n. 4309/2008 e n. 4311/2008). Ciò premesso, considerato che la norma di cui all'art. 366 bis c.p.c., non può essere interpretata nel senso che il quesito di diritto possa desumersi implicitamente dalla formulazione del motivo di ricorso, poiché una siffatta interpretazione si risolverebbe nell'abrogazione tacita della norma in questione (Cass. n. 23153/07, ord. n. 4646/08 e n. 21979/08), deve dichiararsi l'inammissibilità della doglianza.

Il secondo motivo, per violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto (art. 1117 c.c.) si fonda sulla considerazione che la Corte avrebbe sbagliato nel ritenere il collettore del Fosso del Baccano di proprietà del Condominio trattandosi invece di un'opera che non è stata realizzata dal Condominio e non è asservita al suo uso esclusivo. Ha quindi concluso il motivo con il seguente quesito: "in base alla presunzione sancita dall'art. 1117 c.c., appare fondato concludere che i canali insistenti nel sottosuolo di proprietà del Condominio sono di proprietà del Condominio anche quando detti canali sono stati realizzati in epoca preesistente all'edificazione del comprensorio stesso e non asservono a quest'ultimo?".

La censura è infondata. A riguardo, torna utile prendere le mosse dal rilievo, evidenziato dalla Corte di merito, secondo cui la condotta in questione, come risultava dalla perizia di parte allegata dall'appellante, fu realizzata dagli originari proprietari dell'area nell'ambito delle opere di urbanizzazione e la funzione del Fosso de quo, giusta la perizia di ufficio svolta in appello, era quella della mera canalizzazione delle acque pluviali e degli scarichi fognari.

La premessa torna utile in quanto, ai sensi dell'art. 1117, comma 1, n. 3, c.c., sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piano di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo, tutte le opere, le installazioni ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune. Giova aggiungere che, secondo la giurisprudenza di questa Suprema Corte,

il sottosuolo costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio condominiale va considerato di proprietà comune, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condòmini. Ed invero, un edificio, essendo costituito dalla costruzione che va dalle fondamenta al tetto, include, oltre ai vani esistenti nel soprassuolo anche quanto realizzato al livello delle fondamenta. Ciò spiega le ragioni per cui il sottosuolo, ancorché non menzionato espressamente dall'art. 1117 c.c., per il combinato disposto con l'art. 840 c.c., va quindi considerato anche esso di proprietà comune in mancanza di un titolo, che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condòmini, sia in relazione alla previsione normativa dell'estensione della proprietà del suolo al sottosuolo, con tutto ciò che vi contiene, e sia con riguardo alla funzione di sostegno che esso contribuisce a svolgere per la stabilità del fabbricato

(cfr. Cass. 22835/06, Cass. n. 17141/06, Cass. n. 5085/06; Cass. n. 8119/04, Cass. n. 2114/99, Cass. n. 2295/96).

Considerato che la sentenza impugnata appare in linea con il principio richiamato, ne consegue che la doglianza in esame deve essere disattesa. Con l'ulteriore conseguenza che anche il ricorso proposto dal Condominio, siccome infondato, deve essere rigettato.

Al rigetto dei ricorsi segue la condanna di ciascuno dei ricorrenti alla rifusione delle spese di questo giudizio di legittimità, liquidate come in dispositivo, in favore del controricorrente Comune di Campagnano di Roma, senza che occorra provvedere sulle spese in favore delle altre parti vittoriose, le quali non essendosi costituite, non ne hanno sopportate.

Sussistono invece giusti motivi per compensare fra i ricorrenti le spese di questo giudizio, in considerazione del rigetto di entrambi i ricorsi. (*Omissis*)



SULLA PRESUNZIONE DI COMUNIONE DEL SOTTOSUOLO

di Maurizio de Tilla

Con la decisione in rassegna la Corte di cassazione ha affermato che il sottosuolo costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio condominiale va considerato di proprietà comune, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condòmini. Ed invero, un edificio, essendo costituito dalla costruzione che va dalle fondamenta al tetto, include, oltre ai vani esistenti nel soprassuolo, anche quanto realizzato al livello delle fondamenta. Ciò spiega le ragioni per cui il sottosuolo, ancorché non menzionato espressamente dall'articolo 1117 c.c., per il combinato disposto con l'articolo 840 c.c., va quindi considerato anche esso di proprietà comune in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condòmini, sia in relazione alla previsione normativa dell'estensione della proprietà del suolo al sottosuolo, con tutto ciò che vi contiene, e sia con riguardo alla funzione di sostegno che esso contribuisce a svolgere per la stabilità del fabbricato.

La decisione è in linea con l'intervento costante della giurisprudenza: Cass. 22835/2006, Cass. n. 17141/2006, Cass. n. 5085/2006; Cass. n. 8119/2004, Cass. n. 2114/1999, Cass. n. 2295/1996; Cass. n. 11138/1994, in *questa Rivista* 1995, 336; Cass. n. 6587/1986.

Va, anzitutto, rilevato che per quanto l'art. 1117 c.c. menzioni solo il suolo, la natura di bene comune va affermata anche per quanto riguarda il sottosuolo.

La dottrina (G. TERZAGO, *Il condominio*, Milano 2010, 37) ha precisato che, rispetto all'edificio soggetto al regime del condominio, il sottosuolo non si identifica, come di consueto, con la zona al di sotto del piano di campagna, sebbene con la porzione di terreno in profondità, posto al di sotto dell'area che sta alla base del fabbricato, sulla quale poggiano le fondamenta.

Va aggiunto che sul piano strutturale, il concetto di suolo su cui sorge l'edificio è da identificare con la parte infima sulla quale poggia il pavimento del pianterreno, facendone discendere che il proprietario esclusivo del piano più basso del condominio, per poter effettuare qualsiasi scavo finalizzato al maggior godimento della propria unità immobiliare, per ricavarne nuovi locali o anche solo per ingrandire quelli preesistenti, deve avere o un titolo attributivo della proprietà esclusiva del sottosuolo oppure il consenso unanime di tutti i condòmini. Se, dunque, il pavimento del piano più basso si colloca a quote diverse, dovrà concludersene che lo stesso andamento avrà la linea di confine con il suolo di proprietà comune, a nulla rilevando, quindi, con riguardo al caso di specie, che il nuovo pavimento del locale si collochi ad una quota più alta rispetto al pavimento originario dell'altro locale, interessato da lavori che ne hanno determinato l'innalzamento (T.a.r. Puglia-Bari 22 ottobre 2010, n. 3800).

Ciò premesso, vanno formulate alcune precisazioni e riflessioni.

In linea preliminare va rilevato che il principio sancito dall'art. 840 c.c., secondo cui la proprietà del suolo si estende al sottosuolo, con tutto ciò che vi si contiene, e il proprietario può fare qualsiasi escavazione od opera che non arrechi danno al vicino, va rettificato in relazione all'istituto del condominio poiché "il suolo su cui sorge l'edificio", per il disposto dell'art. 1117 c.c., è oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani (Cfr. Cass. n. 5085/2006, Cass. n. 18091/2002).

Va, inoltre, osservato che il sottosuolo deve considerarsi di proprietà comune, indipendentemente dalla sua destinazione e salvo il titolo contrario.

Deriva, da quanto precede, che ove i proprietari del piano terreno abbiano eseguito uno sbancamento del terreno sottostante con un abbassamento del terreno di circa 50 centimetri, con tale opera costoro non hanno realizzato un intervento necessario e indispensabile per la messa in opera dei manufatti, o di rinforzo delle fondazioni, ma hanno sottratto il suolo comune a vantaggio del singolo comunista, con conseguente violazione del combinato disposto degli artt. 1117 e 840 c.c. (Cass. n. 2295/1996, in *Guida al dir.* 1996, 19, 54).

Al fine di dichiarare a chi spetti la proprietà di un locale facente parte di un edificio condominiale, ma situato al di sotto del pianterreno, è necessario accertare in primo luogo se la proprietà esclusiva spetti ad un condomino in base al titolo di acquisto; quindi se, tacendo il titolo, non si sia verificato in suo favore l'usucapione; infine, se il locale risulti obiettivamente destinato all'uso e al godimento comune ovvero a quello esclusivo di uno dei condòmini (Cass. n. 1632/1983, in *Giust. civ.* 1983, 1418, con nota di ALVINO; nella fattispecie esaminata è stata cassata la sentenza di merito che aveva omesso l'indagine su quest'ultimo punto in presenza di locali cui poteva accedersi soltanto attraverso due botole aperte sul pavimento del magazzino sovrastante di proprietà esclusiva di un condomino).

Oltre che, in base ad "titolo contrario alla commissione", la proprietà esclusiva del sottosuolo può essere acquisita anche con l'usucapione.

Il titolo contrario può essere anche determinato da una riserva di proprietà del suolo da parte del conduttore-venditore che normalmente comporta, per accessione, la proprietà del sottosuolo (Cass. n. 8346/1998, in *Foro it.* 1999, 1541) o nella concessione di un autonomo diritto di superficie a terzi per edificare nel sottosuolo (Cass. n. 3634/1979).

Si è precisato che la riserva di proprietà di alcuni scantinati e di altre parti di un edificio a favore del costruttore, se contenuta nel primo atto di frazionamento, è opponibile ai successivi acquirenti, anche se non è riportata nei loro atti di compravendita (Cass. n. 3867/1986, in *Foro it.* 1986, I, 2451).

Si è inoltre rilevato che, fuori dell'ipotesi di concessione ad aedificandum o di quella in cui una costruzione già esistente sopra o sotto il suolo venga alienata separatamente dalla proprietà di questo, non è ammissibile la costituzione di un autonomo diritto di proprietà o di altro diritto reale sul sottosuolo come tale, a meno che tale autonomo diritto abbia per oggetto entità organiche produttive e quindi suscettibili di utilizzazione economica: ne consegue che l'attribuzione ad uno dei condòmini di una parte dell'edificio posta nel sottosuolo non comporta necessariamente l'attribuzione allo stesso della proprietà del suolo su cui sorge l'edificio e la conseguente esclusione di questo dal novero

delle cose comuni ex art. 1117 c.c. (Cass. n. 3634/1979, in *Arch. civ.* 1980, 46).

A differenza del solaio divisorio tra due piani dell'edificio, in proprietà comune ai due rispettivi proprietari, il solaio del piano terreno sottostante al relativo pavimento, costruito a livello della superficie di campagna, in quanto parte integrante del solo piano terreno, appartiene in proprietà esclusiva al proprietario del piano, alla stessa stregua del pavimento. Ne consegue che in caso di vizio costruttivo del solaio, rivelatosi inidoneo a svolgere autonomamente la funzione di sostenere l'unità immobiliare, la responsabilità per i danni che ne siano derivati alle singole proprietà individuali deve ascrivere al proprietario del piano con esclusione di ogni responsabilità del condominio (Cass. n. 3642/1993, in *GC*, 1994, 1655 con nota di DE TILLA).

Si è ulteriormente precisato (v. Cass. n. 2868/1978) che gli spazi pieni o vuoti che accedano al soffitto od al pavimento, e non siano essenziali all'indicata struttura (per es., conglomerato cementizio per sottofondo di pavimentazione e protezione termica), rimangono esclusi dalla comunione e sono utilizzabili rispettivamente da ciascun proprietario nell'esercizio del suo pieno ed esclusivo diritto dominicale (per es., per la collocazione di tubi di raccordo di servizi).

Tale posizione non è però univoca. In un'altra pronuncia la stessa Cassazione (sent. n. 3715/1976) ha escluso che tra il soffitto del piano inferiore e il pavimento del piano superiore possano esistere altre opere le quali non facciano parte del solaio e delle quali occorre quindi accertare di volta in volta la destinazione, al fine di stabilire a chi appartengano (nella specie la Suprema Corte ha escluso che potesse ritenersi bene in proprietà comune una intercapedine costruita per creare un locale dell'appartamento sottostante e nascondere un tubo di scarico passante sotto il pavimento dell'appartamento sovrastante).

Riguardo al "vespaio" - nel caso in cui lo stesso consista in una struttura nella quale lo spessore del piano di calpestio risulta da un sottostante riempimento calcareo a nido d'ape in terra di riporto, priva del massello in conglomerato cementizio, nel quale vengono poggiati i calcinacci (calce, cemento e sabbia) ed infine l'eventuale pavimentazione in mattoni - si è ritenuto che lo stesso costituisce un manufatto ben distinto dalle fondazioni ed al servizio esclusivo della unità immobiliare del piano terreno e poggiante nel suolo comune (Cass. 7 giugno 1993, n. 6357).

L'intercapedine esistente tra il piano di posa delle fondazioni di un edificio condominiale - che costituisce il suolo di esso - e la prima soletta del piano interrato, se non risulta diversamente dai titoli di acquisto delle singole proprietà, ed anzi in quelli del piano terreno e seminterrato non è neppure menzionata tra i confini, è comune, in quanto destinata alla aerazione o coibentazione del fabbricato (Cass. 17 marzo 1999 n. 2395); nel senso che rientra fra i beni indicati dall'art. 1117 c.c. lo spazio vuoto

(cosiddetto vuoto tecnico) esistente fra l'appartamento ubicato al piano rialzato e le fondamenta dell'edificio, in quanto lo stesso svolge la funzione di camera d'aria delle parti comuni, essendo destinato all'aerazione e all'umidificazione così dei muri maestri, dai quali è delimitato, come delle fondamenta (Cass. 16 novembre 2006, n. 24415, in *questa Rivista* 2008, 1, 63).

Sul piano delle modalità di uso del sottosuolo si è stabilito che il condomino proprietario del piano terreno e del piano seminterrato dell'edificio condominiale non può - scavando nel sottosuolo condominiale - aumentare l'originaria cubatura della sua proprietà esclusiva a detrimento del sottosuolo condominiale, se non con il consenso degli altri partecipanti alla comunione dell'edificio stesso (Cass. n. 5086/2006: nella specie, il condomino aveva ricavato, sotto il piano seminterrato di sua esclusiva proprietà, un locale ove aveva collocato vari impianti e il vano extracorsa di un ascensore, utilizzati soltanto nella porzione di immobile a lui pertinente).

Nello stesso senso si è stabilito che in nessun caso il proprietario di un vano o di vani terranei più bassi in un edificio condominiale può abbassare il livello del proprio pavimento per ingrandire la propria cosa o per ricavarne nuovi vani esclusivi, e questo sia nella ipotesi che non esistano opere accessorie di sua esclusiva proprietà per obiettiva destinazione (come massetti o vespai), sia che tali opere preesistano, essendogli solo consentito sulla cosa comune, cioè sul suolo, di fare o di immettere opere di uso a norma dell'art. 1102 c.c., senza possibilità di appropriarsi in via esclusiva dello spazio non suo (Cass. n. 4695/2010; Cass. n. 22835/2006; Cass. n. 17141/2006; Cass. n. 5085/2006).

La giurisprudenza è ulteriormente intervenuta precisando che le modifiche apportate dal condomino al vano terraneo in sua proprietà esclusiva, sotto forma di consolidamento o rafforzamento del piano di calpestio con massicciata più profonda, e perfino con creazione di siffatto vano, sono, ai sensi dell'art. 1102 c.c., pienamente legittime, salvo che, determinando un abbassamento del livello di pavimentazione (per l'utilizzazione della maggior cubatura conseguente), diano luogo ad invasione del suolo comune. Ai fini della relativa indagine, occorre accertare in concreto se tale suolo condominiale si identifichi col piano di posa delle fondazioni dell'edificio, ovvero se il livello del piano comune sia più elevato rispetto a tale piano di posa per la struttura delle medesime, comportante la configurazione dello spessore del piano di calpestio come manufatto distinto dalle fondazioni e di proprietà (esclusiva) dei condòmini dei piani terreni (Cass. n. 2206/1984).

Temperando le indicate decisioni, la risalente giurisprudenza aveva deciso nel senso che non è vietato al condomino di accrescere, riguardo alla cosa comune, la misura del proprio godimento e dell'uso relativo, sempre che l'utilizzazione collettiva non abbia a soffrirne; deve, pertanto, ritenersi consentito al condomino di utilizzare,

per una modesta profondità, lo spazio esistente al di sotto della superficie sulla quale poggia il piano terreno, di sua proprietà, al fine di rinforzare la struttura del suolo e di impiantarvi un macchinario (Cass. n. 2667/1960; Trib. Milano 6 luglio 1989).

Ancora. Il comproprietario di un cortile può legittimamente scavare il sottosuolo per installarvi tubi onde allacciare un bene di sua proprietà esclusiva agli impianti idrico-fognario centrali perché da un lato non ne viene alterata la destinazione ad illuminare ed arieggiare le unità immobiliari degli altri condòmini; dall'altro rientra nella funzione sussidiaria del sottosuolo del cortile il passaggio in esso di tubi e condutture (Cass. n. 9785/1997).


Infine, non costituisce innovazione, ma rientra nell'uso legittimo del cortile comune la costruzione, nel sottosuolo del cortile stesso, di un tubo di scarico tra l'appartamento di un condomino e la fogna comunale, giacché essa, mentre non altera la destinazione obiettiva del cortile, che è quella di dare aria e luce agli appartamenti ed ai piani degli edifici circostanti, costituisce un'utilità accessoria che il suddetto bene comune può offrire ai condòmini, purché tale uso sia mantenuto nei limiti dell'art. 1102 c.c. (Cass. n. 3405/1978).

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, 12 LUGLIO 2011, N. 15291 (*)

PRES. TRIOLA – EST. MAZZIOTTI DI CELSO – P.M. SCARDACCIONE (DIFF.) – RIC. GEPI R. ED ALTRO (AVV.TI MANFEROCE E BORGNA) C. CONDOMINIO VIA OVIDIO 4/7 IN TRIESTE (AVV.TI MANUNZA E CONSOLI)

Parti comuni dell'edificio | Danno a terzi | Per vizi edificatori dello stabile | Concorso del condominio nella responsabilità con il costruttore | Venditore | Sussiste.

Parti comuni dell'edificio | Danno a terzi | Danno da cattiva coibentazione delle parti comuni sugli immobili di proprietà esclusiva | Responsabilità del condominio | Sussiste.

 Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde in base all'articolo 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alle porzioni di proprietà esclusiva di uno dei condòmini, ancorché i danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile, comportanti la concorrente responsabilità del costruttore-venditore, ex articolo 1669 c.c., non potendosi equiparare i difetti originari dell'immobile al caso fortuito, che costituisce l'unica causa di esonero del custode dalla responsabilità ex articolo 2051 c.c.; qualora la situazione dannosa sia potenzialmente produttiva di ulteriori danni, il condominio può essere obbligato anche a rimuovere le cause del danno stesso, ex articolo 1172 del codice civile. (c.c., art. 1669; c.c., art. 1172; c.c., art. 2051)

✎ Ai fini della responsabilità prevista dall'articolo 2051 c.c., è necessaria una relazione tra la cosa in custodia e l'evento dannoso; qualora, pertanto, la cattiva coibentazione delle parti comuni si riverbera sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, il condominio non è responsabile allorché tale difetto non sia dovuto alle caratteristiche intrinseche dell'edificio, ma ad altri fattori che causano effettivamente il danno. L'umidità conseguente a inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali di un edificio può integrare, ove

sia compromessa l'abitabilità e il godimento del bene, grave difetto dell'edificio ai fini della responsabilità del costruttore, ex articolo 1669 c.c.. Tuttavia, qualora il fenomeno sia causa di danni a singoli condòmini, nei confronti di costoro è responsabile in via autonoma ex articolo 2051 c.c., il condominio, che è tenuto, quale custode, a eliminare le caratteristiche lesive insite nella cosa. (c.c., art. 1669; c.c., art. 2051)

(*) Questa sentenza è stata pubblicata per esteso in *questa Rivista* 2012, 56. Si riportano ulteriormente le sole massime con relativa nota di MARIZIO DE TILLA.

SULLA RESPONSABILITÀ DEL CONDOMINIO CONCORRENTE CON QUELLA DEL COSTRUTTORE-VENDITORE

di Maurizio de Tilla

La Cassazione - con la decisione che si commenta - ha anzitutto affermato che i giudici di merito hanno errato laddove non hanno correttamente applicato i principi che regolano la responsabilità del condominio.

Ed, infatti, riguardo ai danni che una porzione di proprietà esclusiva in edificio condominiale subisca per vizi delle parti comuni, imputabili all'originario costruttore-venditore, deve riconoscersi al titolare di detta porzione la possibilità di esperire azione risarcitoria contro il condominio, non in forza dell'articolo 1669 cod. civ., dato che il condominio quale successore a titolo particolare di detto costruttore non subentra nella responsabilità posta a suo carico da detta norma, ma in base all'articolo 2051 c.c. in relazione alla ricollegabilità di quei danni all'inosservanza da parte del condominio medesimo dell'obbligo di provvedere quale custode ad eliminare le caratteristiche dannose della cosa.

Nello specifico la Cassazione ha rilevato che l'umidità conseguente ad inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali di un edificio, può integrare, ove sia compromessa l'abitabilità e il godimento del bene, grave difetto dell'edificio ai fini della responsabilità del costruttore ex articolo 1669 c.c.. Tuttavia, qualora il fenomeno sia causa di danni a singoli condòmini, nei confronti di costoro è responsabile in via autonoma ex articolo 2051 c.c. il condominio, che è tenuto, quale custode, ad eliminare le caratteristiche lesive insite nella cosa propria.

La decisione va condivisa nella parte che aggiunge alla responsabilità del costruttore quella del condominio.

Riguardo alla responsabilità dell'appaltatore va ricordato che gli artt. 1667 e 1669 c.c. disciplinano tale responsabilità rispettivamente per le difformità ed i vizi dell'opera e per la rovina ed i gravi difetti.

L'art. 1667 c.c. stabilisce che l'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera. La garanzia non è dovuta se il committente ha accettato l'opera e le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o erano riconoscibili, purché, in questo caso, non siano stati in mala fede taciuti dall'appaltatore.

Il committente deve, a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta. La denuncia non è necessaria se l'appaltatore ha riconosciuto le difformità o i vizi o se li ha occultati.

L'azione contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera. Il committente convenuto per il pagamento può sempre far valere la garanzia, purché le difformità o i vizi siano stati denunciati entro sessanta giorni dalla scoperta e prima che siano decorsi i due anni dalla consegna.

Il successivo art. 1668 c.c. stabilisce che il committente può chiedere che le difformità o i vizi siano eliminati a spese dell'appaltatore, oppure che il prezzo sia proporzionalmente diminuito, salvo il risarcimento del danno nel caso di colpa dell'appaltatore.

Se però le difformità o i vizi dell'opera sono tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione, il committente può chiedere la risoluzione del contratto.

L'art. 1669 c.c. riguarda la responsabilità dell'appaltatore per gravi difetti e per rovina dell'opera.

Si tratta di una responsabilità extracontrattuale di ordine pubblico, sancita per finalità di interesse generale, che trascende i confini dei rapporti negoziali tra le parti, e pertanto la relativa azione può essere esercitata non solo dal committente nei confronti dell'appaltatore, ma anche dall'acquirente contro il venditore che abbia costruito l'immobile sotto la propria responsabilità, senza che abbia rilievo la specifica identificazione del rapporto giuridico in relazione al quale la costruzione è stata effettuata. Ne consegue che l'applicazione della suindicata norma nei confronti del venditore è giustificata allorché la posizione

da lui assunta nei confronti dei terzi e degli stessi acquirenti abbia evidenziato l'assunzione da parte dello stesso soggetto di una diretta responsabilità nella costruzione dell'opera (Cass. 26 maggio 2000 n. 6997).

Si intendono per gravi difetti quei vizi costruttivi che incidono negativamente in maniera profonda sugli elementi essenziali di struttura e funzionalità dell'opera, influendo sulla sua solidità, efficienza e durata (cfr. Cass. 6 febbraio 1998 n. 1203; Cass. 18 febbraio 1991 n. 1686; App. Roma 12 marzo 2002, in *Gius* 2002, 1295).

Ciò premesso, veniamo a trattare la responsabilità del condominio concorrente con quella dell'appaltatore.

In proposito vanno segnalate alcune decisioni conformi a quella che si commenta: Cass. 25 marzo 1991 n. 3209; Cass. 21 giugno 1993 n. 6856; Cass. 20 agosto 2003 n. 12211.

La giurisprudenza ha affermato che nell'ipotesi di vizi di costruzione riguardanti soltanto alcuni appartamenti di un edificio in condominio e non anche le parti comuni di esso, l'azione di risarcimento dei danni connessa alla garanzia di cui all'articolo 1669 del codice civile va proposta dai condòmini proprietari di detti appartamenti nei confronti dell'appaltatore e del venditore-costruttore senza necessità di integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condòmini, ancorché possa determinarsi, in sede di esecuzione, una interferenza fra il diritto loro riconosciuto in sentenza (risarcimento del danno in forma specifica) con i diritti degli altri condòmini, dovendo i danneggiati per l'esecuzione dei lavori necessari per l'eliminazione dei difetti procurarsi il consenso degli altri condòmini (Cass. 15 novembre 2006 n. 24301; Trib. Messina 22 febbraio 2005 e Cass. 12 luglio 1994 n. 6537).

L'azione del condomino può essere proposta contro l'appaltatore anche se il contratto di appalto sia stato stipulato dall'amministratore (Cass. 17 gennaio 2003 n. 631). Anche se va doverosamente chiarito che il contratto stipulato dal condominio per lavori di manutenzione può contenere opere appartenenti ai singoli condòmini solo con il loro esplicito consenso.

In senso contrario si è affermato che ove i gravi difetti riguardino l'intero edificio condominiale ed i singoli appartamenti si verifica una causa comune di danni che abilita, alternativamente, l'amministratore e i singoli condòmini ad agire per il risarcimento dei danni causati (App. Lecce 15 febbraio 1996; Cass. n. 1366 del 1995).

Sempre sulla tematica in discussione si è ritenuto che l'art. 1130, n. 4, c.c. che attribuisce all'amministratore del condominio il potere di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio deve interpretarsi estensivamente nel senso che, oltre gli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa od a quella parte comune, l'amministratore ha il poterdovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato. Rientra, pertanto, nel novero degli atti con-

servativi di cui all'art. 1130, n. 4, l'azione dell'art. 1669 c.c. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio ed i singoli condòmini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione fra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto (Cass. 23 marzo 1995 n. 3366).

Nello specifico della fattispecie in esame va precisato che l'umidità conseguente ad inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali di un edificio può integrare, ove sia compromessa l'abitabilità e il godimento del bene, grave difetto dell'edificio ai fini della responsabilità del costruttore ex art. 1669 c.c. (Cass. 15 aprile 1999 n. 3753).

Appurato il cattivo stato di coibentazione del sottotetto comune dello stabile condominiale, di tale mancato isolamento della copertura risponde, in quanto custode ex art. 2051 c.c., il condominio al quale incombe l'obbligo di adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio alcuno e di rimuovere le cause del danno arrecato alle porzioni di proprietà esclusiva di uno dei condòmini, salva la prova del fortuito (Trib. Milano 11 maggio 2009 n. 6256; fattispecie nella quale, a causa dell'insufficiente isolamento termico del sottotetto, un condomino lamentava la presenza al proprio appartamento di temperature elevatissime durante il periodo estivo e rilevanti abbassamenti delle stesse durante il periodo invernale).

Si è inoltre precisato che se la cattiva coibentazione delle parti comuni si riverbera sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, il condominio non è responsabile allorché tale difetto non sia dovuto alle caratteristiche intrinseche dell'edificio, ma ad altri fattori che causano effettivamente il danno (nella specie, Cass. 18 febbraio 2011 n. 4012 ha escluso l'onere in capo al condominio di eseguire dei lavori necessari ad eliminare l'inconveniente della forte dispersione di calore verificatasi nell'appartamento di un singolo condomino, atteso che il danno lamentato non era una conseguenza diretta delle modalità costruttive del solaio, ma dal fatto che le stesse, in determinate condizioni climatiche ed ove il riscaldamento veniva effettuato rispettando la normativa in tema di risparmio energetico, non garantivano una comoda vivibilità dell'appartamento).

Sussiste la responsabilità decennale dell'appaltatore nel caso in cui in un edificio condominiale si manifestino infiltrazioni d'acqua nei muri e il dissesto dell'impianto di depurazione, posto che tra i gravi difetti - che consentono di far valere tale responsabilità - sono comprese non solo le deficienze costruttive vere e proprie (quelle cioè che si risolvono nella realizzazione dell'opera con materiali inidonei o non a regola d'arte) e le carenze riconducibili ad erronee previsioni progettuali, ma anche quei vizi che, pur non incidendo sulla statica o sulla struttura dell'immobile,

pregiudicano in modo grave la funzione cui è destinato e ne limitano in modo notevole le possibilità di godimento (Trib. Piacenza 10 luglio 1996 n. 412, in *questa Rivista* 1996, 761).

Il difetto di isolamento tra il piano cantinato di proprietà condominiale e l'appartamento sovrastante deve intendersi quale vizio della detta unità individuale e non riferibile alla cosa comune, atteso che la natura, funzione e destinazione di una cantina (che dal suo interrimento riceve le adeguate condizioni termico-ambientali) non comporta la necessità di isolamento del relativo solaio di copertura del sovrastante appartamento, e che, in ogni caso, trattandosi di una superficie coperta e non di una parte comune dell'edificio destinata ad isolarlo dagli agenti atmosferici (come il terrazzo di copertura ed i muri perimetrali), non è esperibile l'azione di responsabilità ai

sensi dell'art. 2051 c.c.. Ne consegue che il proprietario dell'appartamento sovrastante il piano cantinato dovrà far valere le proprie ragioni nei confronti del costruttore e non nei confronti del condominio (Cass. 4 giugno 2001 n. 7489, in *Riv. giur. edil.* 2001, 796).

Va, infine, sottolineato che l'accettazione dell'opera, pur non liberando l'appaltatore per le difformità ed i vizi occulti dell'opera stessa, lo libera per quelli riconosciuti o riconoscibili in sede di verifica e tra questi rientra la rumorosità dell'opera eseguita, pertanto il committente decade, ex art. 1667 c.c., dalla garanzia per i vizi, a prescindere da qualsiasi indagine sulla effettiva esistenza del lamentato vizio (Trib. Roma 21 luglio 2002; fattispecie relativa ad un impianto di condizionamento installato in un edificio condominiale e rumorosità dello stesso non contestata in sede di collaudo dell'opera).



Novità in libreria

Tribuna Pocket

CODICE DEI TRIBUTI LOCALI

Casa Editrice la Tribuna, 2012, pagg. 768.

ISBN 978-88-6132-849-5 [euro 15,00]

L'Opera è aggiornata con:

- il D.L. 24 gennaio 2012, n. 1 (Decreto liberalizzazioni) recante interventi sulla nuova Imposta Municipale Unica;
- la L. 22 dicembre 2011, n. 214 (Manovra Monti) di conversione, con modificazioni, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 recante numerose modifiche alla disciplina contenuta in questo volume.

Contenuto dell'Opera: L'Opera comprende in modo esauriente l'apparato tributario delle Regioni e degli enti locali territoriali, coniugando la presenza della normativa fondamentale con la previsione di tutte le singole voci di tassazione locale riconosciute dall'amministrazione finanziaria dello Stato.

Il volume recepisce fra l'altro le nuove norme in materia di: Imposta Municipale Unica; Tributo comunale di soggiorno; Tributo comunale sui rifiuti.

Questo volume si rivolge a: avvocati, tributaristi, commercialisti, funzionari di enti locali.


www.latribuna.it

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

TRIBUNALE PENALE DI GELA 27 DICEMBRE 2011, N. 631 (UD. 20 DICEMBRE 2011)

EST. SOLAINI – IMP. C.S. ED ALTRI

Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone | **Molestia o disturbo alle persone** | **Attività di gestione di un pub** | **Abuso di strumenti sonori e schiamazzi notturni** | **Fattispecie sussumibile sotto il primo comma dell'art. 659 c.p.** | **Accertamento in concreto del pericolo creato alla quiete pubblica** | **Necessità** | **Autonomia delle fattispecie criminose configurate rispettivamente dal primo e dal secondo comma dell'art. 659 c.p.** | **Caratteri differenziali** | **Individuazione** | **Fattispecie in tema di immissioni sonore derivanti da un pub situato al piano terra di un edificio condominiale.**

 Nella gestione di un'attività di pub-bar, al di là della circostanza che non trattasi di mestiere di per sé rumoroso, tuttavia, l'offesa o la messa in pericolo del bene giuridico salute, in termini di quiete e riposo notturno, richiama l'applicazione del primo comma dell'art. 659 c.p., sulla base del quale è necessaria una valutazione in concreto del pericolo creato alla quiete pubblica, mentre il secondo comma attenendo ai mestieri e professioni rumorose evidenzia una fattispecie a pericolo presunto, correlata al mero superamento delle soglie tabellari; solo in tal caso, vi è parziale depenalizzazione da parte dell'art. 10 della legge n. 447/1995. (Fattispecie in tema di immissioni sonore derivanti da un pub situato al piano terra di un edificio condominiale). (c.p., art. 659; l. 26 ottobre 1995, n. 447, art. 10) (1)

(1) Sempre in tema di configurabilità del reato previsto dall'art. 659, comma primo, c.p. nei confronti del gestore di un pub, si vedano Cass. pen., sez. I, 13 marzo 2008, Fresina, in *Riv. Pen.* 2008, 1376; Cass. pen., sez. I, 11 gennaio 2008, Perrone, *ivi* 2008, 1184 e Cass. pen., sez. I, 24 novembre 2004, Di Ricco, in *questa Rivista*, 2005, 161. Di interesse anche Cass. pen., sez. I, 8 aprile 2003, Massazza, in *Riv. Pen.* 2004, 249 e Cass. pen. sez. I, 19 gennaio 2007, Rey, *ivi* 2007, 1156.

MOTIVI DELLA DECISIONE

All'esito del dibattimento, è emersa la penale responsabilità di C. S., C. V. e M. G. in ordine al reato di cui all'imputazione.

Nel corso dell'istruttoria dibattimentale sono stati sentiti, V. L., P. R., G. R. e C. C., che sono risultate tutte persone offese dall'attività commerciale di bar - pub (sotto la veste giuridica di una società in nome collettivo) di cui era titolare M. G., ma gestita unitamente a C. S. e C. V.

I predetti testi tutti abitanti nel condominio di via Tamigi n. 28 (in riferimento a C. C., vedi deposizione del 22 giugno 2011) - si precisa che quelli sentiti all'udienza del 9 marzo 2011, hanno confermato le loro dichiarazioni all'udienza del 22 giugno 2011, davanti al nuovo giudice -, hanno concordemente lamentato le immissioni sonore intollerabili, a partire dalle ore 23 fino alle 2/3 (ed anche 4) di mattina dei giorni di giovedì, venerdì, sabato ed anche a volte nel corso della settimana, per il periodo da settembre a giugno di ogni anno (nei mesi estivi l'esercizio commerciale non aveva avventori) tali da pregiudicare il riposo notturno e, quindi, da compromettere la salute fisica e psichica di quanti abitavano nel condominio; il V. L., in particolare, ha riferito che l'esercizio commerciale in parola si trovava al piano terra dell'edificio abitato dallo stesso e dai restanti testi (p. 12 della relativa deposizione).

Il V. L. ha riferito analiticamente: "... la musica viene dall'interno del locale e viene erogata a un volume così alto che addirittura vibrano anche le pareti. In alcune serate, addirittura, anche all'esterno con festività che impegnano giovani in un numero abbastanza consistente, in termini di karaoke, per cui non c'è soltanto la musica prodotta dagli strumenti di amplificazione, ma c'è anche la voce delle persone che attorno nelle strade, che sono anche inaccessibili, perché quando si riuniscono vanno anche oltre il gazebo e impediscono l'accesso dalla via Indipendenza via Tamigi".

Il predetto teste V. L. non ha avuto difficoltà a chiarire che seppure ha difficoltà di udito, tuttavia con la protesi ha difficoltà a percepire la voce con le parole distinte, ma non i rumori. Il V. L. ha precisato che la musica, amplificata come descritto, si trasforma in rumore e provoca disturbo al sonno.

P. R. ha riferito: "Musica, schiamazzi, di tutto e di più ..." (p. 35), ed ha precisato che non solo non si riuscì a dormire quel 19 gennaio 2009, ma neppure alla data odierna.

Il teste Gi. R. ha riferito: "Fin dal giorno dell'apertura è iniziato il nostro calvario ...". "Faccio il medico in ospedale e quando la notte non riesco a dormire, l'indomani mattina devo ... ho da fare con la salute delle persone ...".

È stata acquisita l'annotazione di servizio di G. L., il quale ha attestato che sui luoghi contestati, l'11 ottobre 2008, si sentiva musica ad alto volume e sul posto furono rinvenuti, tra gli altri, C. S. come amministratore unico della società e C. V., titolare dell'attività.

Infine, è stata acquisita la visura camerale della società (*omissis*) di M. G. & C. snc, dove figurano gli odierni imputati in qualità di soci, l'ordinanza sindacale n. 161 del 14 aprile 2003 (che fissa gli orari di apertura e chiusura)

ed, infine, l'autorizzazione della Questura di Caltanissetta del 9 luglio 2007, con la quale si autorizza M. G., con riferimento al predetto esercizio commerciale di via Indipendenza n. 16 che è una via che costeggia il condominio di via Tamigi n. 28 ad effettuare l'attività di bar - tavola calda, all'interno del locale, con il volume degli altoparlanti moderato (art. 2 D.p.c.m. 16 aprile 1999 n. 215 e s.m.), prescrivendo di spegnere gli stessi dopo le 24.00.

Sulla scorta di quanto sopra, si osserva.

In via preliminare, va evidenziato come il disturbo punito a norma dell'art. 659 c.p., concerne non soltanto il riposo, ma altresì, la quiete che è bene tutelato a ogni ora diurna e notturna, a prescindere da orari lavorativi (Cass. pen. n. 4049/1980). L'oggetto giuridico del reato di cui all'art. 659 c.p. è, oltre alla pubblica tranquillità, la quiete privata da ricomprendere anch'essa nel concetto di ordine pubblico. Conseguentemente, il ridotto ambito delle molestie non esclude la configurabilità del reato, potendo la contravvenzione ravvisarsi anche nel caso in cui rimanga leso l'interesse di una singola persona (Cass. pen. n. 9862/1987).

D'altra parte, l'abuso di strumenti sonori o di segnalazione, acustiche, a mente del 1° comma dell'art. 659 c.p. sussiste, quando il loro uso, che normalmente è lecito, trasmoda i limiti della liceità, cioè è diretto a scopi diversi da quelli per i quali è consentito o è smodato ed esorbitante, senza la necessità della petulanza, del capriccio o altro biasimevole motivo, requisiti caratteristici del reato di cui all'art. 660 c.p. (Cass. pen. n. 4400/2001).

Il reato in contestazione è pacificamente un reato di pericolo che tuttavia si distingue tra la prima ipotesi di cui al primo comma dell'art. 659 c.p., che evidenzia una fattispecie a pericolo concreto, sulla base del quale la valutazione del disturbo delle occupazioni o del riposo deve essere correlato al criterio della normale tollerabilità e va effettuata con parametri riferibili alla media sensibilità delle persone che vivono nell'ambiente ove i rumori fastidiosi vengono percepiti; pertanto, ai fini della configurabilità del reato di cui all'art. 659 primo comma c.p. è necessario che le emissioni sonore rumorose superino i limiti della normale tollerabilità con valutazione riferita alla loro specifica intensità, in modo da recare pregiudizio alla tranquillità ovvero alla quiete ed al riposo di un numero indeterminato di persone, anche se non è necessario che siano state tutte disturbate in concreto, atteso che la valutazione circa l'entità del fenomeno rumoroso va fatta in relazione alla sensibilità media del gruppo sociale in cui il fenomeno stesso si verifica, non assumendo necessario rilievo assorbente le lamentele di una sola o più persone (Cass. pen. n. 3678/2006).

Tuttavia, in questa prospettiva, non vi è necessità al riguardo di ricorrere ad una perizia fonometrica, allorché il giudice, basandosi su altri elementi probatori acquisiti agli atti, si sia formato il convincimento, esplicitato con motivazione indenne da vizi logici, che tale superamento vi sia stato (Cass. pen. n. 3000/1997).

L'ipotesi di cui al secondo comma dell'art. 659 c.p., invece, integra una norma penale in bianco ("esercitare una

professione o un mestiere rumoroso contro le disposizioni della legge o le prescrizioni dell'Autorità") e, quindi, il precetto, dalla cui violazione discende la sanzione, non è ivi completamente specificato, richiedendosi la sua integrazione mediante un atto normativo al quale la stessa norma penale in bianco fa espresso rinvio.

Tuttavia, la carica di lesività del bene giuridico protetto, in tale fattispecie è presunta ope legis (cd. fattispecie a pericolo presunto), correlata al solo superamento della soglia tabellare: va precisato che, in tale ipotesi, la sanzione penale di cui al secondo comma dell'art. 659 c.p. cede di fronte alla configurazione dello speciale illecito amministrativo previsto dall'art. 10 comma secondo della legge n. 447 del 1995 (legge quadro sull'inquinamento acustico), qualora l'inquinamento acustico si concretizzi nel mero superamento dei limiti massimi o differenziali di rumore, fissati dalle leggi o dai decreti presidenziali in materia (Cass. pen. n. 23866/2009).

Inoltre, si ritiene importante evidenziare come il reato di disturbo della quiete pubblica mediante l'esercizio irregolare di mestiere rumoroso si sostanzia in una condotta con evento perturbatore che si protrae nel tempo, dando luogo alla permanenza che comprende, quindi, non soltanto il momento iniziale della sua attuazione, ma tutto il periodo fino alla cessazione (Cass. pen. n. 714/1993), in quanto l'azione o omissione può essere continuativa, con possibilità del soggetto di farla cessare (Cass. pen. n. 5956/1986).

Poiché nel caso di specie, è emerso che tale disturbo è iniziato con l'inizio dell'attività commerciale di bar-pub della società in nome collettivo di M. G. (8 dicembre 2006 - v. deposizione Gi., p. 1 -), e perdura alla data odierna (v. deposizione P. R., p. 36 delle trascrizioni del 9 marzo 2011), pertanto, il commesso reato, che risulta contestato alla data del 19 gennaio 2009, tuttavia, tale data va considerata come l'inizio di una condotta ex se permanente, in quanto collegata all'esercizio di una attività che tutt'ora si svolge e la condotta criminosa risulta non essere mai cessata (e, quindi, la prescrizione non è, ancora cominciata a decorrere, atteso che la condotta perdura a tutt'oggi).

Nel merito, la circostanza che il disturbo alla quiete e al riposo delle persone possa provenire dall'esercizio di un'attività commerciale rumorosa, per la quale siano anche previste soglie tabellari massime di rumorosità, fissate dall'Autorità, tuttavia, la tutela del bene giuridico salute, non esime l'agente dal dovere di adottare tutte le cautele necessarie al fine di evitare il disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone (Cass. pen. n. 23130/2006), in quanto se il principio di necessaria offensività dei beni giuridici, richiede una concreta messa in pericolo dei beni tutelati, allorché l'indagine esperita dal giudice, sulla base delle risultanze dell'istruttoria dibattimentale, evidenzia la effettiva messa in pericolo di tali beni, la condotta criminosa deve ritenersi realizzata, ai sensi del primo comma dell'art. 659 c.p., quando tali beni giuridici che la norma intendeva tutelare siano stati concretamente messi a repentaglio, tanto più se il pericolo è proveniente da una attività commerciale che si protrae nel tempo e non da una condotta circoscritta temporalmente e spazialmente.

Le testimonianze delle parti offese, che solo per economia espositiva si sono sinteticamente sopra riportate, sono fin troppo eloquenti di una sofferenza nella salute fisica, e psicologica, e la descrizione particolareggiata delle fonti di rumore (volume alto degli strumenti di amplificazione della musica, voci degli avventori alla luce dell'elevato numero di persone presenti che impedivano addirittura l'accesso da via Indipendenza e via Tamigi - con le conseguenze di ordine pubblico (v. deposizione V. L., p. 13) -, canti notturni in termini di karaoke), evidenziano una situazione insostenibile, dove le esigenze commerciali non possono prevalere sulla salute dei cittadini residenti che hanno diritto di riposare e non essere disturbati ed in sede giudiziaria hanno diritto di richiedere lecitamente quella tutela che il disprezzo delle regole, di chi pensa al proprio tornaconto personale non gli consente di ottenere; si precisa, ad abundantiam, come l'autorizzazione della questura di Caltanissetta allo svolgimento della predetta attività commerciale prevedeva che la stessa potesse svolgersi solo all'interno dei locali dell'esercizio pubblico (e non anche all'esterno, come è emerso dall'istruttoria).

D'altra parte, la difesa nulla ha saputo provare relativamente alla circostanza che gli imputati abbiano adottato tutti gli accorgimenti che la tecnica avrebbe permesso di perseguire per ridurre le emissioni sonore, quali l'installazione di pannelli fonoassorbenti, ma soprattutto la riduzione del volume degli amplificatori, che i testi hanno riferito essere, invece, aumentato ad ogni occasione di rimostranza condotta in via bonaria.

Non solo.

In giurisprudenza si è ritenuto di distinguere chiaramente tra ipotesi di mestieri di per sé stessi rumorosi e ipotesi di uso nel corso di qualsiasi attività di mezzi rumorosi, giacché in quest'ultimo caso trova applicazione non il secondo, bensì il primo comma dell'art. 659 c.p., sempre che vi sia stato concreto disturbo al riposo e alle occupazioni delle persone (Cass. pen. nn. 6349/1993, 24018/2002).

La gestione di un bar o di un pub, non appare rientrare nell'esercizio di mestiere per se stesso rumoroso, ma nell'uso nel corso dell'esercizio di qualsiasi attività di mezzi rumorosi: "Correttamente il gestore di un bar è ritenuto responsabile del reato di cui all'art. 659 comma primo c.p. per i continui schiamazzi e rumori provocati dagli avventori dello stesso, con disturbo delle persone. Infatti la qualità di titolare della gestione dell'esercizio pubblico comporta l'assunzione dell'obbligo giuridico di controllare che la frequentazione del locale da parte dei clienti non sfoci in condotte contrastanti con le norme concernenti la polizia di sicurezza (Cass. pen. nn. 16686/2003, 48122/2008); "Integra la fattispecie contravvenzionale di cui all'art. 659 comma primo c.p., la condotta idonea ad arrecare disturbo al riposo ed alle occupazioni delle persone realizzata nell'esercizio dell'attività di un "pub" che risulti rumorosa per effetto di un uso smodato dei mezzi tipici della stessa ovvero perché svolta senza l'adozione delle cautele necessarie ad evitare la diffusione delle emissioni di rumore" (Cass. pen. n. 1466/2008).

Inoltre, nel caso di specie, l'operante G. L. (la cui annotazione di servizio viene utilizzata ai fini dell'identificazione di alcuni degli imputati, ma che alla luce del certificato medico in atti, è stata acquisita ex art. 512 c.p.p. - v. verbale di udienza del 20 dicembre 2011 -) ha rilevato come sui luoghi, anche se alla data dell'11 ottobre 2008, vi fossero C. S., amministratore unico della società (*omissis*) snc di M. G., N. M. (che trattandosi di società di persone, quest'ultima risulta socia illimitatamente responsabile) e C. V., titolare dell'attività; tali informazioni sono desumibili anche dalla visura camerale, in atti, e da quanto riferito dal teste Gi. R. (v. foglio 4° delle trascrizioni che sono prive dei numeri di pagina).

Inoltre, dall'autorizzazione della Questura di Caltanissetta - Commissariato di Gela (9 luglio 2007) - risulta che M. G., effettiva titolare dell'attività alla medesima intestata, doveva tenere gli altoparlanti con volume moderato, specie nelle ore serali, e, comunque spegnerli alle 24.00, cosa che non sarebbe mai avvenuta per quanto emerso dall'istruttoria.

Infine, sulla questione se la condotta contestata sia solo un mero illecito amministrativo, ovvero possa concorrere anche con il reato di cui al primo comma dell'art. 659 c.p., si aderisce all'orientamento che ritiene il concorso della norma amministrativa con la norma penale incriminatrice di cui all'art. 659, comma primo c.p.: "Con l'approvazione della legge n. 447/1995 (legge quadro sull'inquinamento acustico) non è stata depenalizzata la contravvenzione prevista dall'art. 659 primo comma c.p., relativa al disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone mediante rumori o schiamazzi. La suddetta disposizione, infatti, è ben distinta rispetto a quella prevista dall'art. 10 secondo comma della legge n. 447/1995, che punisce con sanzione amministrativa chiunque, nell'esercizio o nell'impiego di una sorgente sonora fissa o mobile, supera i valori di emissione o di immissione fissati dalla legge, riguardando la prima gli effetti negativi della rumorosità, mentre la seconda prende in considerazione solo il superamento di una certa soglia di rumorosità. Inoltre, diverso è lo scopo delle due norme, mirando la prima a tutelare la tranquillità pubblica e, quindi, i diritti costituzionalmente garantiti, come le occupazioni o il riposo delle persone, mentre la seconda prescinde dall'accertamento che sia stato arrecato un effettivo disturbo alle persone, essendo diretta unicamente a stabilire i limiti della rumorosità delle sorgenti sonore, oltre i quali deve ritenersi sussistente l'inquinamento acustico" (Cass. pen. nn. 1405/1998, 2316/1998, 8589/1997).

In questo senso, la sentenza della S.C. prodotta dalla difesa - n. 33072/11 - non risulta applicabile al caso di specie, in quanto nella ipotesi oggetto del presente giudizio, non si versa in un caso di mero superamento dei valori tabellari di rumorosità (anche perché non si è dato corso ad una perizia fonica, mentre la consulenza della parte offesa, prodotta ex art. 90 c.p.p., non è utilizzabile perché non è stata confermata, in udienza, dal consulente che risulta averla redatta), ma si versa in una offesa vera e propria alla tranquillità ed al riposo delle persone, ex art. 659 primo comma c.p., che questo giudice ritiene di aver appurato

con valutazione concreta del pericolo caratterizzante la norma di cui al citato comma primo dell'art. 659 c.p..

Agli imputati, benché incensurati, non possono essere riconosciute le circostanze attenuanti generiche, in quanto nonostante le numerose denunce presentate dalle parti offese, per come riferito in aula (v. deposizioni), non hanno voluto percepire il disagio creato ai condomini dello stabile dove l'esercizio era ubicato, per tornaconto personale, senza neppure peritarsi di adottare gli accorgimenti tecnici che avrebbero potuto alleviare tale disagio, ed inoltre, in ogni caso, in quanto inottemperanti all'autorizzazione che gli consentiva lo svolgimento di spettacoli ed intrattenimenti, ma con ausilio di amplificatori sonori solo fino alle ore 24.00; il disprezzo per il rispetto delle regole del vivere civile, l'egoismo dimostrato di voler perseguire pervicacemente il proprio utile d'impresa, anche contro la salute del prossimo, giustifica l'irrogazione di una pena non attestata sui minimi edittali.

Tenuto conto, per quanto sopra esposto, di gravità dei fatti, intensità del dolo e personalità del reo, pena equa appare - giusta gli artt. 133 e 133 bis c.p. - quella, per tutti gli imputati, di mesi uno di arresto.

È emersa una sistematica abitudine nella condotta censurata, pertanto, non si ritiene di poter formulare nessuna prognosi favorevole, ex art. 164 c.p..

Di diritto (art. 535 c.p.p.) consegue la condanna degli imputati al pagamento delle spese processuali. (*Omissis*)

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA SEZ. III, ORD. 18 NOVEMBRE 2011

EST. VINELLI — RIC. SBRAFI ED ALTRI (AVV. TI. MONTORIBIO E GUIDORZI) C.
CONDominio VILLINI DI PIEVE LIGURE VIA CORIOLANO BOZZO 25 (AVV. SOLINAS)

Procedimento davanti al mediatore | Domanda | Servitù di passaggio a carico di fondo costituito da condominio | Azione di accertamento | Riconducibilità all'ambito dei diritti reali | Sussistenza | Riconducibilità alle cause di natura condominiale | Esclusione | Conseguenze.

Procedimento davanti al mediatore | Domanda | Materie sottoposte | Possibilità di trascrizione della domanda di mediazione | Mancata previsione | Onerosità della mediazione obbligatoria | Possibilità di non adesione al procedimento di mediazione da parte dell'attore | Mancata previsione | Questioni non manifestamente infondate di legittimità costituzionale.

✍ Poiché il procedimento finalizzato all'accertamento di una servitù di passaggio a favore di un fondo e a carico di un altro fondo costituito da un condominio rientra nell'ambito dei diritti reali e non delle cause condominiali (circoscritte a quelle relative agli artt. 1117 ss. c.c.), esso rientra nell'ambito della c.d. mediazione obbligatoria. (c.c., art. 1079; d.l.vo 4 marzo 2010, n. 28, art. 5) (1)

✍ Non è manifestamente infondata, in relazione agli artt. 3 e 24 Cost., la questione di legittimità costituzionale dell'art. 5 del D.L.vo 4 marzo 2010, n. 28, laddove prevede come obbligatoria la mediazione solo per alcune materie e non per altre; non è manifestamente infondata, in relazione agli artt. 3 e 24 Cost., la questione di legittimità costituzionale dell'art. 5 del D.L.vo 4 marzo 2010, n. 28 e dell'art. 2653, comma 1, c.c., nella parte in cui non viene prevista la possibilità di trascrivere la domanda di mediazione, ma prevede unicamente la possibilità di trascrivere la domanda giudiziale; non è manifestamente infondata, in relazione agli artt. 3 e 24 Cost., la questione di legittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 5 del D.L.vo 4 marzo 2010, n. 28 e 16 del D.M. 10 ottobre 2010, n. 180 nella parte in cui prevedono la mediazione come obbligatoria e onerosa; non è manifestamente infondata, in relazione all'art. 3 Cost., la questione di legittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 5 del D.L.vo 4 marzo 2010, n. 28 e 16 del D.M. 10 ottobre 2010, n. 180, nella parte in cui prevedono che solo il convenuto possa non aderire al procedimento di mediazione. (c.c., art. 2653; d.l.vo 4 marzo 2010, n. 28, art. 5; d.m. 10 ottobre 2010, n. 180, art. 16) (2)

(1,2) Ordinanza particolarmente articolata, in ordine alla cui prima massima non si rinviengono allo stato precedenti editi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

(*Omissis*). Sbragi Fioravante, Giavarini Fernanda, comproprietari della palazzina da terra a tetto sita in Pieve Ligure, via XXV aprile 195 e Verusio Francesca, proprietaria della palazzina da terra a tetto sita in via Caduti Pievesi 3, hanno depositato ricorso ex art. 702 bis c.p.c. in data 15 aprile 2011, allegando di essere titolari di servitù di passo pedonale a favore dei fondi di loro proprietà ed a carico di una porzione del parco condominiale annesso ai villini civici 1-25, aventi accesso dal cancello contrassegnato con il numero 25 di Via Coriolano Bozzo.

Deducano in particolare:

- che detta servitù, fondata sui titoli prodotti e finalizzata ad avere un comodo accesso alla scogliera, è da sempre stata esercitata attraverso una scala a sbalzo accessibile direttamente da via Coriolano Bozzo ed un successivo breve percorso pedonale pianeggiante, fino ad una ulteriore scala in muratura con andamento a linea spezzata sovrapposta alla scogliera;

- che nei primi giorni del novembre 2009 l'amministratore del condominio, su incarico del condominio stesso, aveva fatto demolire la scaletta a sbalzo, impedendo quindi del tutto l'esercizio della servitù rispetto all'attrice Verusio, e rendendone più incomodo l'esercizio quanto agli altri due attori (costretti a percorrere un tragitto molto più lungo per ritrovarsi nel punto posto in corrispondenza alla fine della scala demolita).

Tanto premesso chiedevano di accertare la sussistenza della servitù a favore dei propri fondi ed a carico del parco condominiale annesso ai civici numeri 1-25, avente acces-

so da via Coriolano Bozzo 25, di dichiararsi illegittima la demolizione della scala e di condannare il condominio convenuto alla rimessione in pristino dei luoghi di causa.

Si costituiva il condominio convenuto, eccependo l'estinzione per non uso ventennale della servitù quanto all'attrice Verusio e rilevando di avere trasferito in altro luogo l'esercizio della servitù quanto agli altri due comproprietari, con il consenso degli stessi.

All'udienza ex art. 183 c.p.c. il Giudice rilevava la mancata instaurazione del procedimento di mediazione. Parte attrice eccepeva quindi l'incostituzionalità dell'art. 5, D.L.vo 28/2010, anche alla luce dell'art. 60 della L. 18 giugno 2009, n. 69 e degli artt. 4 e 5, D.M. 10 ottobre 1980, per violazione degli artt. 77, 24, 3 e 111 Cost. per le seguenti ragioni, così riassumibili (le parti corsive - *n.d.r. tra virgolette* - riportano letteralmente i rilievi esposti da parte attrice nella memoria depositata in data 26 settembre 2011).

1) L'applicazione del procedimento di mediazione obbligatoria ai procedimenti ex art. 702 bis, aventi finalità deflattiva, allunga irragionevolmente i tempi processuali, con conseguente violazione dell'art. 111 Cost.

2) Gli artt. 2643, 2652, 2653 cod. civ. elencano gli atti e le domande giudiziali che possono essere trascritti. "L'elenco è tassativo e non prevede la trascrivibilità né dell'istanza di mediazione né del verbale. Conseguentemente ove si verta in tema di diritti reali, l'istante non solo non può avvalersi dell'effetto c.d. prenotativo della trascrizione della domanda (con le immaginabili conseguenze in tema di tutela del diritto e di opponibilità ai terzi) ma neppure può trascrivere direttamente il verbale in cui dovessero essere trasfusi gli intervenuti accordi" essendo necessario far introdurre il processo giudiziario ordinario trascrivendo la relativa domanda, "successivamente introdurre il giudizio di mediazione (che nella sostanza sarebbe poco più che una farsa) e all'esito (ovviamente negativo) dello stesso, riprendere il processo ordinario che a questo punto proseguirebbe nel consueto iter, concludendosi con provvedimento che potrà essere trascritto, giovandosi dell'effetto prenotativo discendente dalla precedente trascrizione della domanda".

Il procedimento pertanto si porrebbe in contrasto sia con il principio del giusto processo tutelato dall'articolo 111 della Costituzione sia con il diritto di tutela giurisdizionale garantito dall'articolo 24 della Costituzione, "attecso che invece di deflazionare il contenzioso lo porterebbe a gonfiarsi in maniera patologica".

3) L'articolo 60, L. 69 del 2009 disponeva di prevedere che la mediazione, finalizzata alla conciliazione fosse realizzata senza precludere l'accesso alla giustizia. L'articolo 5 D.L.vo 28/2010 rendendo in molti casi la mediazione una condizione di procedibilità della domanda, "ha disciplinato il fenomeno oltre i limiti fissati dalla legge delega ed anzi più precisamente in contrasto con la stessa nella parte in cui non voleva che la mediazione precludesse l'accesso alla giustizia", con conseguente violazione dell'art. 77 Cost..

4) La mediazione di cui al D.L.vo 28/2010 ha un costo e lo ha anche nell'ipotesi di mediazione obbligatoria come previsto dall'articolo 16, quarto comma, D.M.180/2010 che prevede che detto costo "deve essere ridotto di un terzo nelle materie di cui all'articolo 5, comma 1, del D.L.vo". La previsione di un costo ulteriore, rispetto al pagamento del contributo unificato, viola l'art. 24 della Costituzione, attecso che "la mediazione può essere obbligatoria, oppure onerosa, ma non le due cose insieme, poiché se la mediazione, come nel nostro caso è tanto obbligatoria quanto onerosa, allora è incostituzionale, in particolare viola l'articolo 24 della Costituzione.

Sembra evidente infatti che il legislatore possa prevedere la mediazione come scelta libera e cosciente della parte in questi casi quindi anche prevedere che chi la scelta debba pagare il servizio; oppure il legislatore può subordinare l'esercizio della funzione giurisdizionale ad un previo adempimento, se questo è razionale e funzionale a un miglioramento del servizio giustizia, ed in questo senso, come avvenuto con l'articolo 410 c.p.c. può anche prevedere un tentativo obbligatorio di conciliazione, ma senza costi.

Se viceversa il tentativo obbligatorio di conciliazione ha un costo, e questo costo non è meramente simbolico, come avviene con l'articolo 16, D.M. 180/2010, allora nella sostanza il sistema subordina l'esercizio della funzione giurisdizionale al pagamento di una somma di denaro", in violazione quindi dell'articolo 24 della Costituzione.

5) L'articolo 16 D.M. 180/2010, distingue le indennità del procedimento di mediazione in "spese di avvio del procedimento" e "spese di mediazione". Le prime sono dovute da ciascuna parte ma sono versate dall'istante al momento del deposito della domanda. Le seconde sono dovute in solido da ciascuna parte che ha aderito al procedimento. "Dunque il decreto ministeriale espressamente prevede che la parte convenuta possa non aderire al procedimento. Cosicché ai sensi dell'articolo 3 della Costituzione:

a) si ritiene che anche l'attore possa non aderire al procedimento, e quindi possa versare la sola spesa di avvio del procedimento ai fini dell'articolo 5 del D.L.vo 28/2010 con contestuale dichiarazione di non volersi avvalere del servizio;

b) oppure il sistema è in violazione del principio di uguaglianza, consentendo solo alla parte convenuta di non aderire al procedimento, ma non alla parte attrice, che si vedrebbe obtorto collo obbligato al procedimento di mediazione per poter far valere in giudizio un suo diritto".

6) Violazione dell'articolo 97 della Costituzione, con riferimento all'organizzazione interna degli organismi di conciliazione, come definiti anche dall'art. 4, D.M. 180/2010, attesa la mancata previsione di condizioni minime di trasparenza, di eguaglianza e imparzialità dei mediatori, né di criteri oggettivi circa l'assegnazione delle pratiche fra i vari mediatori dell'organismo e di reclutamento degli aspiranti mediatori presso gli organismi costituiti da enti pubblici, in considerazione della funzione pubblica del procedimento di mediazione.

Le questioni prospettate sono rilevanti e non manifestamente infondate, per le ragioni e limitatamente ai profili che seguono.

Va premesso in primo luogo che il D.L.vo 28/2010 sulla c.d. "mediazione obbligatoria" è stato pubblicato sulla G.U. il 5 marzo 2010, con conseguente applicabilità ai procedimenti instaurati a partire dal 21 marzo 2011.

Il procedimento di mediazione è oggi obbligatorio per una serie di controversie nelle materie specificamente elencate dall'art. 5, comma 1, D.L.vo cit. tra le quali quelle concernenti i diritti reali.

Nel caso di specie la presente controversia, nella quale è stato chiesto l'accertamento di una servitù a favore del fondo di parte attrice ed a carico di un fondo del condominio convenuto, rientra nell'ambito dei diritti reali e non delle cause condominiali (circoscritte a quelle relative agli artt. 1117 e ss. c.c.).

Tale interpretazione, in luogo di quella "soggettiva" (ovvero che qualifica come condominiali tutte le cause ove una delle parti sia un condominio) appare maggiormente conforme alla distinzione operata dal legislatore, che ha distinto le materie richiamando la distinzione codicistica, fondata sul dato oggettivo della materia trattata e non sulla qualità delle parti.

Sono relativi al condominio negli edifici i soli artt. dal 1117 al 1139 c.c. e pertanto solo alle controversie relative va riservata la qualifica di cause condominiali.

Nel caso di specie invece, pur essendo parte del giudizio un condominio, la causa rientra pienamente tra quelle concernenti i diritti reali, per le quali è quindi già in vigore la c.d. mediazione obbligatoria.

La causa è stata instaurata con il deposito di ricorso ex art. 702 bis c.p.c.; detto procedimento non rientra tra quelli per i quali è esclusa la c.d. mediazione obbligatoria (arg. a contrariis dal combinato disposto degli artt. 5 e 1 e 4 D.L.vo 28/2010). Il c. 4 esclude esplicitamente alcuni procedimenti, senza infatti menzionare il rito sommario ex art. 702 bis.

Nel caso di specie il ricorso è stato depositato dopo l'entrata in vigore della legge citata, senza il previo esperimento del procedimento di mediazione.

Il mancato esperimento del procedimento di mediazione è stato sollevato d'ufficio alla prima udienza.

La questione di legittimità costituzionale prospettata da parte attrice è quindi certamente irrilevante (in punto rilevanza con riferimento all'impossibilità di trascrizione, v. infra sub 2).

Va quindi esaminato se la stessa sia non manifestamente infondata.

Riprendendo, per comodità espositiva, la numerazione sopra riportata, va rilevato quanto segue:

1) Il procedimento sommario di cognizione ex art. 702 bis, a differenza di quanto evidenziato da parte attrice, non ha finalità deflattive ma acceleratorie. Non ha cioè quale scopo quello di evitare il ricorso alla giustizia, creando meccanismi alternativi alla giurisdizione volti a dirimere le controversie (finalità deflattiva), ma è finalizzata ad utilizzare un procedimento giurisdizionale più rapido e

snello rispetto al procedimento ordinario, modulato sulla falsariga dei procedimenti cautelari.

Il procedimento sommario si pone quindi come strumento parallelo ed alternativo rispetto al procedimento ordinario sicuramente più valore rispetto a questo (come dimostra la riduzione dei termini a comparire, la mancata previsione di termini per memorie ex art. 183, c. VI, c.p.c., la conclusione con ordinanza, non preceduta da comparse conclusionali e memorie di repliche).

La funzione acceleratoria non risulta compromessa dalla previsione, anche per questo tipo di procedimenti, della c.d. mediazione obbligatoria.

Questa infatti, avente invece finalità deflattiva, può importare - se precedentemente instaurata - la superfluità di ricorrere alla giustizia (salvo, quanto si dirà sub 2) e, comunque, attesa la brevità del termine entro la quale deve essere iniziata e conclusa, non inficia comunque la finalità acceleratoria del procedimento ex art. 702 bis c.p.c. (garantita, come detto, delle diversità sopra accennate rispetto al procedimento ordinario).

Non si ravvisa pertanto, limitatamente a questo profilo, la violazione dell'art. 111 Cost..

2) Le domande giudiziali inerenti i diritti reali devono (rectius possono) essere trascritte. L'art. 2653, comma 1, n. 1 prevede infatti che "devono parimenti essere trascritte le domande dirette a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento su beni immobili e le domande dirette all'accertamento dei diritti stessi". La sentenza pronunciata contro il convenuto indicato nella trascrizione ha effetto anche contro coloro che hanno acquistato diritti dal medesimo in base ad un atto trascritto dopo la trascrizione della domanda.

Nel caso di specie i ricorrenti hanno formulato una domanda diretta all'accertamento dell'esistenza, in favore del loro fondo ed a carico di quello dei convenuti, di una servitù di passaggio per titoli, della violazione del diritto a loro spettante in base ad essa ed all'eliminazione degli effetti del denunciato abuso. L'azione, rientrando nell'ambito dell'art. 1079 c.c. è certamente tra quelle in relazione alle quali, ai sensi dell'art. 2653, n. 1, è richiesta la trascrizione.

Tale trascrizione ha finalità ed effetti diversi rispetto alla trascrizione del titolo costitutivo della servitù, atteso che la prima spiega effetti di carattere meramente processuale, consentendo cioè che la sentenza definitiva che concluderà il processo abbia effetto, ex art. 111 c.p.c., anche rispetto ai terzi che, nel corso del giudizio di rendessero acquirenti del bene su cui si incentra la controversia.

Viceversa, ed a prescindere della trascrizione del titolo costitutivo della servitù, la mancata trascrizione della domanda giudiziale importa l'inopponibilità della sentenza a chi acquisti il fondo servente nel corso del processo e che abbia trascritto il suo titolo "senza che possa rilevare che a suo tempo sia stato regolarmente trascritto l'atto costitutivo della servitù, con la conseguenza che il terzo acquirente è legittimato a proporre contro la detta sentenza pronunciata in giudizio, a cui è rimasto estraneo,

l'opposizione di terzo ordinaria prevista dall'art. 404 c.p.c." (sic. Cass. 5852 del 23 maggio 1991).

Ciò precisato anche al fine della rilevanza della questione nel presente giudizio, si osserva, in punto non manifesta infondatezza, quanto segue.

Non è possibile trascrivere né la domanda di mediazione, atteso che l'art. 2653 c.c. con elencazione tassativa, ha riguardo unicamente alle domande giudiziali, come chiaramente desumibile dall'art. 2653, comma 1, che disciplina l'effetto della trascrizione in relazione alla sentenza (ovvero ad un provvedimento di natura giurisdizionale), né direttamente il verbale di mediazione (essendo prevista unicamente la possibilità di trascrivere l'accordo conclusivo di mediazione previa autenticazione delle sottoscrizioni da parte di un pubblico ufficiale a già autorizzato).

Ne consegue quindi che, per i diritti reali, la mediazione dovrà sempre essere "doppiata" dal giudizio ordinario (nella forma tradizionale o come art. 702 bis c.p.c.) atteso che, in caso contrario, l'attore vittorioso non potrebbe comunque trascrivere direttamente né il verbale di avvenuta positiva mediazione (se non previa autenticazione delle sottoscrizioni da parte di un pubblico ufficiale a ciò abilitato), né soprattutto giovare dell'effetto prenotativo della domanda di mediazione (non trascrivibile).

Ne consegue che, nel caso di specie, l'attore dovrebbe presentare istanza di mediazione, a pena di improcedibilità della domanda, quindi iniziare comunque un giudizio trascrivendo la domanda (o comunque svolgere la mediazione nell'ambito del giudizio nel termine fissato dal giudice) e, a prescindere dall'esito della mediazione, chiedere comunque una pronuncia giurisdizionale di merito, atteso che viceversa non potrebbe comunque né trascrivere direttamente il verbale di mediazione né soprattutto giovare dell'effetto prenotativo della domanda (l'effetto prenotativo è infatti limitato ai casi in cui la trascrizione della domanda sia seguita dalla pronuncia di una sentenza o di un provvedimento giurisdizionale analogo alla stessa, come appunto l'ordinanza ex art. 702 ter c.p.c.).

La conseguenza di tale previsione è quindi che nel caso di specie il soggetto precedente si troverà comunque costretto da un lato a sopportare sia i costi della mediazione sia il pagamento del contributo unificato per l'instaurazione del giudizio, senza in ogni caso potersi giovare dell'effetto deflattivo della prima.

Tale situazione, naturale conseguenza dell'impossibilità di trascrivere sia la domanda di mediazione che direttamente il relativo verbale, contrasta quindi sia con l'art. 24 della Costituzione sia con l'art. 3 Costituzione ed in particolare con il principio di ragionevolezza dallo stesso evincibile.

Con riferimento alla violazione dell'art. 3 della Costituzione, va rilevato che i vizi sindacabili dalla Corte costituzionale, possono consistere tanto in una violazione diretta di una norma della Costituzione, quanto nella violazione di una norma implicita, dedotta da un combinato disposto, o dello spirito complessivo della Carta costituzionale.

La violazione da ultimo citata viene indicata nella stessa giurisprudenza costituzionale con il termine di irragionevolezza (in tale senso v. Corte cost. 169/2008).

Infatti, è ben vero che in base all'art. 28 della legge n. 87 del 1953 il controllo di legittimità della Corte costituzionale su una legge o un atto avente forza di legge esclude ogni valutazione di natura politica e ogni sindacato sull'uso di legge esclude ogni valutazione di natura politica e ogni sindacato sull'uso del potere discrezionale del Parlamento: tuttavia, il principio di eguaglianza, contenuto nell'art. 3 della Costituzione, rappresenta il limite ultimo della discrezionalità del legislatore e, contemporaneamente, il metro minimo di riesame delle sue scelte, imponendo al legislatore stesso un duplice onere: di coerenza (a livello di testo o di settore legislativo: sindacato intrinseco) e di ragionevolezza (a livello di ordinamento costituzionale complessivo e di bilanciamento tra fini e valori costituzionali: sindacato estrinseco).

Sotto questo profilo pertanto l'art. 5 del D.L.vo risulta quindi contrastare con l'art. 3 e con il principio di ragionevolezza ad esso immanente e l'art. 2653, comma 1, risulta altresì in contrasto con anche l'art. 24 della Costituzione nella parte in cui non prevede la trascrivibilità della domanda di mediazione è, in ogni caso, l'effetto prenotativo della stessa rispetto alla sentenza, nell'ipotesi di conclusione negativa del procedimento di mediazione.

3) L'art. 60 legge 69/2009 (legge delega) al terzo comma, lett. a) prescrive che nell'esercizio della delega il Governo si attenga al seguente principio a) "prevedere che la mediazione finalizzata alla conciliazione, abbia per oggetto controversie su diritti disponibili, senza precludere l'accesso alla giustizia".

Secondo la prospettiva attrice la previsione dell'art.5 D.L.vo 28/2010 che ha reso, nelle materie espressamente contemplate, che la mediazione sia condizione di procedibilità della domanda, si porrebbe in contrasto con la legge delega nella parte in cui non voleva che la mediazione precludesse l'accesso alla giustizia e quindi, sarebbe incostituzionale perché contrastante con l'art. 77 Cost..

In proposito va premesso che la stessa normativa comunitaria, (espressamente richiamata dal legislatore delegante - art. 60, comma 3, L. 69/2009 che prevedeva di "disciplinare la mediazione nel rispetto della normativa comunitaria") aveva previsto come possibile l'obbligatorietà della mediazione. L'art. 5, comma 2, della direttiva 21 maggio 2008, n. 2008/52/CE prevede infatti che "La presente direttiva lascia impregiudicata la legislazione nazionale che rende il ricorso alla mediazione obbligatorio oppure soggetto a incentivi o sanzioni, sia prima che dopo l'inizio del procedimento giudiziario, purché tale legislazione non impedisca alle parti di esercitare il diritto di accesso al sistema giudiziario" e nel contempo, definisce la mediazione come procedimento avviato dalle parti, suggerito od ordinato da un organo giurisdizionale o prescritto dal diritto di uno Stato membro (art. 3).

La previsione della mediazione come obbligatoria e come condizione di procedibilità è conforme a detta direttiva ed altresì alla previsione della legge delega che ha

posto, quale unico limite, la circostanza che la mediazione non precluda l'accesso alla giustizia.

Nel caso di specie la mediazione obbligatoria non preclude l'accesso alla giustizia, e non si pone in tale senso in contrasto con l'art. 24 Cost., atteso che consente di adire il giudice (o di proseguire il giudizio) una volta che sia stato esperito inutilmente il procedimento di mediazione. La previsione peraltro di un termine breve (quattro mesi) entro il quale detto procedimento deve essere assolto, garantisce comunque che non vi sia un aggiornamento di detta preclusione (che si avrebbe nel caso fosse stato previsto un termine irragionevolmente lungo).

La legge delega si limita a dire che la mediazione non deve precludere l'accesso alla giustizia, senza nulla dire in ordine alla configurazione della stessa come condizione di procedibilità.

Tale natura, attribuita dalla legge delegata, non si pone però in contrasto con la legge delega, che comunque richiamava espressamente la normativa comunitaria (che, come visto, riconosceva la possibilità di una mediazione obbligatoria).

D'altra parte la stessa Corte costituzionale (sentenza 276/2000) ha precisato che "secondo i criteri fissati da questa corte (sentenza 15 del 1999 e anche sentenze 126 e 163 del 2000) l'esame della legge di delega - al fine di valutare la conformità ad essa della normativa delegata - deve essere condotto procedendo innanzitutto all'interpretazione delle norme della legge di delegazione che determinano i principi e criteri direttivi, da ricostruire tenendo conto del complessivo contesto normativo e delle finalità che ispirano la delega. Successivamente si procede all'interpretazione delle disposizioni emanate in attuazione della delega, tenendo presente che i principi stabiliti dal legislatore delegante, costituiscono non solo il fondamento ed il limite delle norme delegate, ma anche un criterio per la loro interpretazione, e in quanto esse vanno lette, finché possibile, nel significato compatibile con la legge di delega".

La previsione dell'obbligatorietà della mediazione è compatibile con la previsione dell'art. 60 che ha posto quale unico limite quello di non precludere l'accesso alla giustizia.

Né sul punto vale obiettare che una previsione siffatta sarebbe stata superflua in quanto ovvia. La stessa disposizione dell'art. 60 prevede infatti una cosa altrettanto ovvia, ovvero che la mediazione debba vertere su diritti disponibili (cosa altrettanto evidente, tenuto presente che la mediazione opera su un piano negoziale e può quindi vertere unicamente su diritti disponibili).

4) La previsione della mediazione come condizione di procedibilità non è quindi incostituzionale né per contrasto con la legge delega né di per sé (e in effetti la stessa Corte costituzionale ha riconosciuto la legittimità costituzionale del tentativo di conciliazione obbligatorio nell'ambito delle controversie di lavoro, Corte Cost. 276/2000). L'incostituzionalità, sotto il profilo della violazione degli artt. 3 e 24 della Costituzione, sta invece nell'aver previsto una mediazione obbligatoria di tipo oneroso.

Il carattere oneroso della mediazione, quale risultante dal combinato disposto degli artt. 16, comma 2 e dell'art. 16, comma 4, lettera d), D.M. 18 ottobre 2010, n. 180 (nella versione novellata dal D.M. 145 del 6 luglio 2011), contrasta infatti con l'art. 24 della Costituzione, atteso che condiziona inevitabilmente l'accesso al giudice al pagamento di una ulteriore somma di denaro.

Come correttamente rilevato in dottrina "la mediazione può essere obbligatoria oppure onerosa, ma non le due cose insieme, poiché se la mediazione, come nel nostro caso, è tanto obbligatoria quanto onerosa, allora è incostituzionale".

Tale conclusione è peraltro conforme al risalente principio espresso dalla Corte costituzionale nella sentenza 67/1960 (che aveva dichiarato incostituzionale l'art. 98 c.p.c. sulla cautio pro expensis), secondo la quale lo Stato non può pretendere somme di denaro per adempire al fondamentale dovere di rendere giustizia, salvo che i relativi esborsi non siano riconducibili a tributi giudiziari o servano a garantire l'obbligazione dedotta in giudizio.

La previsione di una mediazione obbligatoria a pagamento pertanto si pone in insanabile contrasto con l'art. 24 della Costituzione.

5) Risulta non manifestamente infondato anche il rilievo relativo alla disparità di trattamento tra attore e convenuto (art. 3 Cost.); quest'ultimo infatti può anche scegliere di non aderire al procedimento, andando quindi esente dal pagamento delle relative spese, mentre, attesa la formulazione letterale dell'art. 16 (che riferisce della possibilità di adesione o meno alla sola parte "chiamata alla mediazione"), tale possibilità sembra invece preclusa all'attore. Per quest'ultimo non è prevista la possibilità di rinunciare ad avvalersi del servizio, incorrendo quindi comunque nel pagamento sia delle spese di avvio che di mediazione.

6) Non è condivisibile invece la censura relativa alla contrarietà dell'art. 4 DM 180/2010 rispetto all'art. 97 della Costituzione, volta ad evidenziare la mancanza di condizioni minime di trasparenza, eguaglianza ed imparzialità dovute nell'esercizio di una funzione pubblica, quale quella esercitata dai mediatori, attesa la formulazione ampia ed elastica dell'art. 4, che fisserebbe "blandi criteri di professionalità dei mediatori" senza prevedere appunto i requisiti minimi di professionalità, trasparenza, eguaglianza.

La censura, alla luce della formulazione attuale dell'art. 4 e 6, come modificati dall'art. 2-3 del D.M. 6 luglio 2011, n. 145, non è fondata, atteso che è stata garantita la previsione, demandata al regolamento di "criteri inderogabili per l'assegnazione degli affari di mediazione predeterminati e rispettosi della specifica competenza professionale del mediatore designato, desunta anche dalla tipologia di laurea posseduta", nonché con la modifica apportata all'art. 4, comma 3, lett. b), del D.M. 180/2010, viene ora richiesta, oltre ad una specifica formazione ed aggiornamento almeno biennale del mediatore, anche la partecipazione del medesimo, in forma di tirocinio assistito, ad almeno venti casi di mediazione svolti presso gli Organismi iscritti al registro tenuto presso il Ministero di giustizia.

Va infine rilevato d'ufficio un ulteriore profilo di illegittimità costituzionale.

L'art. 5, comma 1, D.L.vo 28/2010 contrasta nuovamente con l'art. 3 Cost. sotto il profilo della ragionevolezza, nella parte in cui prevede la mediazione obbligatoria solo per alcuni gruppi di materie e non per altre, sia pure parimenti caratterizzate dalla disponibilità dei relativi diritti sottostanti.

Si pensi al caso della mediazione immobiliare, sottratta alle materie per le quali è prevista la mediazione obbligatoria o, con riferimento al caso di specie, alla domanda volta a dichiarare la nullità o pronunciare l'annullamento di un contratto costitutivo di servitù. Tale domanda, non rientrando in alcuno dei blocchi di materie di cui all'art. 5, potrebbe essere direttamente azionata in giudizio, attenendo ad un contratto per il quale non è prevista la mediazione obbligatoria (questa infatti è prevista solo per i contratti assicurativi, bancari e finanziari); al contrario la domanda di accertamento o declaratoria di servitù, involgendo direttamente diritti reali, rientrerebbe appieno nell'ambito delle materie soggette a mediazione obbligatoria.


Tale differenziazione, non è giustificata da alcuna ragionevole scelta di politica legislativa e si pone quindi nuovamente in contrasto con l'art. 23 Cost. nell'accezione sopra indicata.

In conclusione, appare non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 5 D.L.vo 28/2010 con riferimento agli artt. 3 e 24 della Costituzione, per avere previsto come obbligatoria la mediazione solo per alcune materie e non altre; dall'art. 5 D.L.vo 28/2010 e dell'art. 2653, comma 1, nella parte in cui non viene prevista la possibilità di trascrivere la domanda di mediazione ma prevede unicamente la possibilità di trascrivere la domanda giudiziale, per violazione degli artt. 3 e 24 della Costituzione; del combinato disposto degli artt. 5 D.L.vo 28/2010 e l'art. 16 D.M. 10 ottobre 2010, n. 180 nella parte in cui prevedono la mediazione come obbligatoria e onerosa, per contrasto con gli artt. 3 e 24 Cost.; del combinato disposto degli artt. 5 D.L.vo 28/2010 e 16 D.M. 10 ottobre 2010 n. 180, nella parte in cui prevedono che solo il convenuto possa non aderire al procedimento di mediazione, per violazione dell'art. 3 della Costituzione. (*Omissis*)

TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA 15 NOVEMBRE 2011

PRES. MOLETTI – EST. BONFIGLIO – RIC. F.L. C. CONDOMINIO (OMISSIS) IN MESSINA

Amministratore | Revoca | Gravi irregolarità | Rendiconto di gestione | Presentazione | Omissione o ritardo | Limitatamente a singole parti | Configurabilità.

 Costituisce grave irregolarità, tale da determinare la revoca dell'incarico, il comportamento dell'amministratore di condominio che omette o trascura o ritarda per lungo tempo la presentazione del rendiconto della gestione, anche se limitatamente a singoli aspetti o set-

tori o parti di essa (ad esempio, per consumi di acqua). (*c.c., art. 1129*) (1)

(1) Sulla configurabilità della fattispecie dei fondati sospetti di gravi irregolarità, legittimante la revoca dell'amministratore da parte dell'autorità giudiziaria, cfr. Trib. civ. Parma, 12 marzo 1999, in *questa Rivista* 1999, 640; App. Genova 5 aprile 1991, *ivi* 1991, 570; Trib. Foggia 18 febbraio 1997, *ivi* 1997, 849 e Trib. Firenze 22 aprile 1991, *ivi* 1991, 782.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Rilevato:

che F. L. (nata a *omissis*) ha chiesto la revoca dell'amministratore del condominio (*omissis*), sito in Messina, (*omissis*), sulla base di questi fatti: omesso rendiconto relativo ai consumi di acqua, ciò che aveva determinato l'accumulo di un debito oltremodo consistente verso l'azienda erogatrice; l'inserimento in un bilancio della voce "anticipazioni amministratore", non altrimenti giustificata; notevoli ritardi nella presentazione dei bilanci consuntivi;

che il condominio predetto si è costituito esponendo che i rendiconti erano stati redatti regolarmente e sottoposti all'assemblea per l'approvazione e che la maturazione di un debito cospicuo per consumi di acqua era dovuta al ritardo nella lettura dei contatori e nella fatturazione da parte dell'azienda erogatrice;

che l'amministratore del condominio in quanto tale, S. F., non si è costituito;

considerato che «nel giudizio promosso da alcuni condomini per la revoca dell'amministratore per violazione del mandato, l'interessato legittimato a contraddire è soltanto l'amministratore e non il condominio il quale non è tenuto né ad autorizzare né a ratificare la resistenza in giudizio dell'amministratore medesimo, trattandosi di ipotesi estranea a quelle previste dagli artt. 1130 e 1131 c.c. e ciò malgrado le ripercussioni nei confronti del condominio degli effetti della pronuncia giudiziale» (Cass. n. 8837/99; Cass. n. 1274/89, che ha precisato come le spese processuali debbano fare carico all'amministratore anche in caso di successiva ratifica della resistenza in giudizio da parte del condominio);

che alla stregua di tale principio il condominio in quanto tale non ha titolo alcuno per essere presente in questo procedimento, instaurato a seguito della domanda proposta dalla L. non nei confronti di esso, ma contro il F. quale amministratore: questi, e non quell'altro, avrebbe dovuto (e potuto) costituirsi e interloquire;

che la «qualità» di amministratore del condominio non viene in rilievo come espressione della rappresentanza, sì da consentire l'imputazione (diretta) degli effetti processuali in capo all'ente, ma come mera qualifica di "fatto" che giustifica e legittima la proposizione della domanda di revoca contro la persona fisica che quella qualità riveste;

che l'amministratore del condominio può essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, fra l'altro «se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità» (art. 1129 c.c.);

che - secondo qualche pronuncia - la revoca dell'amministratore da parte del singolo condomino è possibile solo se ricorra una delle ipotesi tassativamente previste dall'art. 1129 c.c. (Trib. Cagliari 13 ottobre 1998, in *Rivista giuridica sarda* 1999, 839);

che tuttavia la "tassatività" di cui talvolta si è parlato a proposito dei casi di possibile revoca dell'amministratore del condominio è destinata a sfumare e ad assumere contorni elastici sol che si osservi come le «gravi irregolarità» che detta revoca consentono non sono tipizzate (né tipizzabili) una volta per tutte e a priori, ma sono suscettibili di molteplici forme di concretizzazione nella dimensione pratica: ad esempio, si è ritenuta irregolarità tanto grave da comportare la revoca la mancata adozione da parte dell'amministratore di un conto corrente separato, rispetto a quello personale, in cui fare confluire i contributi attinenti alla gestione condominiale, sebbene simile fattispecie non sia oggetto di espressa previsione normativa (cfr. Trib. Santa Maria Capua Vetere 17 luglio 1997; Trib. Milano 29 settembre 1993, in *Giustizia civile* 1994, I, 2635, che ha precisato come l'irregolarità sussista indipendentemente dal consenso della maggioranza);

che le modalità di predisposizione dei bilanci non presuppongono che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condòmini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione (così Trib. Salerno 13 gennaio 2009);

che tuttavia tale principio non ha alcuna rilevanza nella vicenda in esame, in cui non si contesta all'amministratore di avere redatto bilanci incomprensibili, ma di averli sottoposti con notevoli ritardi - nell'ordine di anni - all'assemblea;

che in ipotesi di revoca dell'amministratore di condominio su istanza di uno o di alcuni soltanto dei condòmini, il relativo procedimento si configura come un giudizio di risoluzione anticipata e definitiva del rapporto di mandato esistente tra tutti i condòmini e l'amministratore: in tema di prova, pertanto, si applica il principio generale operante in materia di inadempimento di una obbligazione, secondo cui il condomino che agisca per la risoluzione del mandato intercorrente con l'amministratore deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto a conseguire dall'amministratore l'adempimento dell'obbligo gestorio, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre l'amministratore convenuto rimane gravato dell'onere della prova del fatto estintivo della pretesa di revoca, costituito dall'avvenuto adempimento ai suoi obblighi di gestione (Trib. Salerno 12 aprile 2011);

che mentre la L. ha allegato puntualmente i fatti in cui l'inadempimento si sarebbe concretizzato, il F., mancando di costituirsi in proprio (ché la costituzione nella qualità di amministratore del condominio ha determinato la presenza di questo ente soltanto nel procedimento), non ha dimostrato di avere adempiuto correttamente i suoi obblighi di gestione;

che, anzi, dai documenti prodotti risulta in modo inequivocabile che le gravi irregolarità riposano non semplicemente su «fondati sospetti», ma proprio su fatti oggettivi;

che infatti il F. ha presentato soltanto nell'assemblea ordinaria tenutasi il 28 aprile 2008 il rendiconto della gestione relativa all'anno 2006 e nell'assemblea ordinaria tenutasi il 15 febbraio 2007 il rendiconto della gestione relativa all'anno 2005: circostanze che evidenziano l'adozione, da parte dell'amministratore, della pratica abituale di presentare sistematicamente il conto della gestione a due anni di distanza dell'anno di riferimento;

che in dette assemblee il F. ha presentato i bilanci preventivi attinenti alle gestioni degli anni precedenti e soltanto nell'assemblea convocata per il 22 febbraio 2011 avrebbe presentato il bilancio preventivo per l'anno 2010: pratiche quanto meno singolari, posto che la predisposizione e la presentazione del bilancio preventivo hanno senso - logicamente - se e soltanto se avvengono prima che si esaurisca il periodo di esercizio a cui ineriscono;

che, ancora, il F. soltanto in due assemblee (ravvicinate e per di più posteriori al deposito nel ricorso per la sua revoca) del 21 settembre 2011 e del 3 ottobre 2011 ha sottoposto ai condòmini il rendiconto della gestione dei consumi di acqua relativi ad "esercizi finanziari" 2008/2009 e, finanche, 2006/2007;

che, a prescindere da eventuali e ipotetici ritardi nell'invio delle fatture da parte dell'azienda erogatrice dell'acqua, non risulta che l'amministratore abbia mai inserito, nei rendiconti di gestione sottoposti alle varie assemblee (eccettuate le ultime del 2011, peraltro convocate dopo la presentazione del ricorso per la revoca), la voce relativa appunto ai consumi di acqua;

che comunque già l'aver l'amministratore reso abitualmente il conto delle gestioni a distanza costante di due anni dall'esercizio di riferimento integra un fatto anomalo tale da concretizzare una grave irregolarità, per un verso non comprendendosi il motivo che possa avere indotto a una simile prassi e per altro verso costituendo l'ampio intervallo temporale ostacolo potenziale, per i condòmini considerati come singoli e come parte di un organo collettivo, alla facoltà di esercitare un compiuto controllo sulle attività gestorie;

che può essere formulato, conclusivamente, il seguente principio: costituisce grave irregolarità, tale da determinare la revoca dell'incarico, il comportamento dell'amministratore di condominio che omette o trascura o ritarda per lungo tempo la presentazione del rendiconto della gestione, anche se limitatamente a singoli aspetti o settori o parti di essa (ad esempio, per consumi di acqua);


che pertanto l'amministratore va revocato, con nomina di un amministratore giudiziario sia perché non possono lasciarsi vuoti nella gestione condominiale sia perché è stata formulata apposita domanda in tal senso;

che le spese vanno poste a carico del F. perché soccombente. (*Omissis*)

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE SEZ. III, 13 OTTOBRE 2011, N. 3399

EST. DELLE VERGINI – RIC. CONDOMINIO CENTRO SPORTIVO E RICREATIVO VIA GENERALE DALLA CHIESA NN. 7, 9, 11 E 13 IN FIRENZE (AVV. NICOLODI) C. PUNTO VERDE SERVICE SRL (AVV.TI LANDINI E SANTARELLI)

Azioni giudiziarie | Legittimazione dell'amministratore | Opposizione a decreto ingiuntivo | Costituzione senza previa autorizzazione dell'assemblea né successiva ratifica | Improcedibilità | Sussistenza.

 Deve essere dichiarata improcedibile l'opposizione a decreto ingiuntivo promossa dall'amministratore di condominio senza la previa autorizzazione assembleare o successiva ratifica. (c.c., art. 1131) (1)

(1) Si veda la citata Cass. civ., sez. un., 6 agosto 2010, n. 18331, in questa Rivista 2010, 585, secondo cui l'amministratore di condominio, in base al disposto dell'art. 1131, secondo e terzo comma, c.c., può anche costituirsi in giudizio ed impugnare la sentenza sfavorevole senza previa autorizzazione a tanto dall'assemblea, ma dovrà, in tal caso, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Sulle conclusioni delle parti, come riportate in epigrafe, la causa, iscritta al n.r.g. 5779/2009 di questo Tribunale (avente ad oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo n. 738 del 5 febbraio 2009; parti: Condominio Centro Sportivo e Ricreativo Via Generale Dalla Chiesa nn. 7, 9, 11, 13 in Firenze c. Punto Verde Service Srl concernente il pagamento della soma di euro 8.229,00 oltre interessi e spese in relazione alle fatture nn. 289, 303, 339 e 359 del 2003 emesse per la manutenzione ordinaria di coltivazioni legnose e cespugliose e dei manti erbosi nelle aree condominiali dell'opponente dal mese di giugno 2008 al mese di ottobre 2008) sulle sole produzioni documentali delle parti, veniva trattenuta in decisione all'udienza del 12 ottobre 2011, all'esito della quale venivano concessi i termini di cui all'art. 190 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va in primo luogo rilevato come non vi sia alcun rapporto di continenza con la causa n.r.g. 1280/2010 che ha ad oggetto opposizione a distinto decreto ingiuntivo per il pagamento di prestazioni diverse da quelle di cui è causa.

Parte convenuta opposta ha in via preliminare eccepito la carenza di legittimazione attiva dell'amministratore del Condominio opponente, per carenza di deliberazione assembleare all'amministratore a promuovere l'opposizione in questa sede interposta.

Con ordinanza 20 luglio 2010 il giudice istruttore, rilevando apparire necessario che parte attrice opponente producesse autorizzazione assembleare all'opposizione, ha concesso ai sensi dell'art. 182, comma 2, c.p.c., nel testo applicabile alla presente controversia, termine al Condominio opponente sino al 31 gennaio 2011 per il deposito

in Cancelleria di autorizzazione assembleare all'opposizione.

Copia di detta deliberazione (anteriore o successiva all'instaurazione della presente controversia) non è stata dalla parte opponente prodotta in giudizio.

Risulta parte opponente avere depositato in data 31 gennaio 2011 copia di missiva 23 febbraio 2009 dell'amministratore a tutti i condòmini in cui si dava atto dalla notifica del decreto ingiuntivo, restando in attesa di essere informato in merito alla eventuale proposizione di opposizione. A stretto rigore non vi è prova dell'invio della missiva a tutti i cinque condòmini.

Dei cinque condòmini interpellati, quattro hanno espresso chiara intenzione affinché venisse proposta opposizione. Un quinto (Universo Sport), pur facendo riferimento alla missiva dell'amministratore, si è così testualmente espresso: "in merito al suo sollecito del 23 u.s. Le confermo quanto espresso telefonicamente circa l'assenso a procedere in modo che la cifra dovuta venga recuperata".

Ritiene questo Giudice come nel caso di specie deve farsi applicazione del principio per il quale l'amministratore di condominio, in base al disposto dell'articolo 1131, commi 2 e 3, c.c., può anche costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza previa autorizzazione a tanto dall'assemblea, ma dovrà in tale caso ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione (così Cass., SS.UU., 6 agosto 2010, nn.18331 e 18332).

Ritiene questo Giudice, per le ragioni espresse in tali pronunciamenti delle SS.UU. e considerato che l'art. 1131 c.c. riguarda ogni lite promossa o instaurata conto il Condominio, come detto principio trovi applicazione anche con riguardo alla proposizione di opposizione a decreto ingiuntivo.

Per quanto le (non unanimemente condivise) argomentazioni delle SS.UU. rientrino nell'ambito di obiter dicta (avendo le SS.UU. esaminato casi di controversie concernenti materie che esorbitavano le attribuzioni dell'amministratore), ritiene questo Giudice di dividerne i relativi principi, sinteticamente (richiamandone per il resto i rimanenti motivi) per le seguenti essenziali, a parere di questo Giudice dirimenti, considerazioni.

Innanzitutto per il riferimento al disposto dell'art. 1132 c.c., a tutela del condomino dissenziente dalla lite. Va in proposito precisato come l'art. 1132 c.c. nessuna distinzione opera circa la natura della lite oggetto della deliberazione (se cioè attinente o meno le attribuzioni dell'amministratore).

Il disposto di cui all'art. 1131 c.c. e il richiamo al precedente art. 1130 c.c. riguardano, inoltre, i meri poteri di rappresentanza e non deliberativi in senso stretto circa la lite.

Il riferimento, poi, nel disposto di cui all'art. 1136, comma 4, c.c. alle "liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo" non concerne l'attribuzione del potere deli-

berativo della lite in capo all'amministratore, bensì il rafforzamento in proposito del quorum anche per la seconda convocazione, come si evince dall'avverbio "sempre" e dal richiamo del secondo comma dell'art. 1136 (dal che deve desumersi che per le liti attive e passive relative a materie che non esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore sia sufficiente in seconda convocazione il quorum di cui al comma 3).

L'espressione, infine, contenuta nell'art. 1131, comma 3, c.c. ("qualora la citazione e il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condòmini") concerne il dovere di immediata informativa all'assemblea, laddove, invece, per quelle controversie che non esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, il dovere di informativa può in astratto anche non considerarsi immediato, permanendo comunque la necessità dell'intervento assembleare, preventivo o in ratifica.

Una interpretazione diversa da quella espressa dai recenti pronunciamenti delle SS.UU. potrebbe oltretutto portare alle spiacevoli conseguenze per le quali liti di un certo impegno (per l'ammontare o la tipologia della controversia, si pensi per quest'ultima ipotesi ad es. ad un ricorso per cassazione), pur non riguardando materia esorbitante dalle attribuzioni dell'amministratore, potrebbero essere iniziate e proseguite dall'amministratore senza che di nulla vengano nemmeno informati i condòmini e senza che possano esercitare la facoltà di cui all'art. 1132 c.c.

Per le ragioni esposte l'opposizione, in assenza di deliberazione assembleare, deve ritenersi improcedibile, con conseguente conferma dell'opposto decreto ingiuntivo.

Considerato che la lite è stata decisa in ragione di mutamento giurisprudenziale intervenuto in corso di causa, sussistono gravi ed eccezionali ragioni affinché le spese di lite del presente grado di giudizio vengano integralmente compensate fra le parti.


Sentenza esecutiva per legge. (Omissis)

COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE DI BOLOGNA

SEZ. DIST. DI PARMA
16 GENNAIO 2012, N. 4

PRES. FERRUCINI – EST. BIANCOSPINO – RIC. COMUNE DI MEDESANO (AVV. CAFARRA) C. FERRARI ED ALTRO (AVV.TI CUGURRA E MASI)

Tributi degli enti pubblici locali | Imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili | Determinazione della base imponibile | Terreni | L.R. Emilia Romagna n. 20/2000 | Inserimento nel P.O.C. come aree edificabili | Necessità | Avviso di accertamento emesso dal Comune sulla base della sola inclusione dei terreni nel P.S.C. | Illegittimità.

 Poiché nel sistema delineato dalla L.R. Emilia Romagna n. 20/2000 ogni potestà edificatoria è riconosciuta unicamente al Piano Operativo Comunale (P.O.C.),

deve ritenersi illegittimo l'avviso di accertamento Ici emesso da un Comune sulla base della sola inclusione dei terreni del contribuente nel Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), di per sé insufficiente a conferire ad essi un maggior valore connesso a potenzialità edificatorie che esclusivamente l'inserimento come edificabili nel P.O.C. può attribuire. (l.r. Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20, art. 28; l.r. Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20, art. 30) (1)

(1) In argomento si rimanda al contributo di RELIO NARDI, *Aree fabbricabili e strumento urbanistico adottato in corso d'anno*, in questa Rivista 2012, 15.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con separati ricorsi il sig. Ferrari Egidio e la sig.ra Ferrari Elena, entrambi difesi dagli avv.ti Giorgio Cugurra e Carlo Masi, impugnavano avvisi di accertamento i.c.i. per gli anni dal 2004 al 2008 emessi dal Comune di Medesano (PR).

Esponevano i ricorrenti di essere comproprietari in parti eguali di un terreno nel Comune di Medesano, ricompreso nel Piano Regolatore Generale comunale fra i terreni agricoli fino all'anno 2003. Nell'anno 2004 il nuovo Piano Strutturale Comunale (p.s.c.), adottato in ottemperanza della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 di riforma della pianificazione urbanistica, ha ricompreso i terreni dei ricorrenti nell'ambito N1 destinato a nuovi insediamenti residenziali; il Piano Operativo Comunale (p.o.c.) peraltro non ha mai compreso le aree in considerazione fra quelle edificabili. I ricorrenti sostenevano l'illegittimità degli avvisi del Comune in quanto emessi sulla base della sola inclusione dei terreni nel p.s.c., ritenuta dagli stessi da sola insufficiente a conferire ad essi un maggior valore connesso a potenzialità edificatorie che solo l'inserimento come edificabili nel p.o.c. poteva conferire. Allegavano poi come ai sensi dell'art. 41 L.R. n. 20/2000 solo con l'approvazione di tutti gli strumenti urbanistici (p.s.c., p.o.c. e r.u.e.) cessava l'operatività dei p.r.g. previgenti, con la conseguenza che almeno fino al 2006 dovevano ritenersi inapplicabili le disposizioni del p.s.c., posto che solo il 22 dicembre 2005 veniva terminato il procedimento di approvazione dei piani urbanistici comunali; che l'atto di indirizzo adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 177/09, presupposto degli avvisi impugnati, doveva ritenersi illegittimo per incompetenza, dovendosi riservare ogni atto avente ad oggetto l'istituzione e l'ordinamento dei tributi alla competenza del Consiglio comunale. Concludevano i ricorrenti per l'annullamento degli avvisi impugnati, la non debenza delle somme richieste e in subordine la rettifica del valore dell'area e la rideterminazione della base imponibile nella somma che risultasse congrua in corso di causa.

Resisteva il Comune di Medesano, difeso dall'avv. Masimiliano Battagliola, chiedendo il rigetto dei ricorsi in quanto l'art. 36 del D.L. n. 223/06, norma di interpretazione autentica, ha chiarito come ai fini i.c.i. si considerano edificabili le aree ricomprese in strumenti urbanistici generali indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi; in quanto l'edificabilità ai fini i.c.i. deve tenersi

distinta da quella considerata ai fini urbanistici; in quanto il p.s.c. e il p.r.g. hanno la medesima sostanza di strumento urbanistico generale; in quanto in ogni caso l'inclusione di un'area nel p.s.c. ne determina un aumento di valore rilevante ai fini fiscali; in quanto l'atto di Giunta comunale non deve qualificarsi come atto d'indirizzo ma piuttosto di organizzazione degli uffici; in quanto la riduzione dell'imposta di cui agli avvisi impugnati al 64% del valore di aree analoghe inserite nel p.o.c. costituisce corretto accertamento del valore dei terreni de quo. Con la sentenza impugnata accoglieva i ricorsi la Commissione Tributaria Provinciale di Parma, osservando che l'inserimento nel p.s.c. non conferisca utilizzabilità a scopo edificatorio ai terreni e che in senso contrario non deve invocarsi la normativa e la giurisprudenza formatesi con riferimento ai p.r.g. previgenti. Appella il Comune di Medesano, difeso dall'avv. Luigi Caffarra, chiedendo la riforma dell'impugnata sentenza e la conferma degli avvisi annullati in primo grado. Resistono i contribuenti, difesi dall'avv. Giorgio Cugurra e dall'avv. Carlo Masi, riproponendo i motivi di impugnazione rimasti non esaminati, in quanto assorbiti, nella sentenza di primo grado. Alla pubblica udienza del 24 novembre 2011, sentiti i difensori delle parti come da verbale, la causa è trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con due motivi di appello il Comune denuncia l'errore della sentenza impugnata laddove ha mancato di riconoscere l'autonomia fra le finalità della legislazione tributaria e quella urbanistica e ha ritenuto sussistere una diversità sostanziale fra il contenuto e gli effetti di un Piano Regolatore Generale e un Piano Strutturale Comunale, nonché l'erroneità della sentenza in relazione al capo che ha dichiarato che la semplice previsione nel p.s.c. non attribuisce ai terreni potestà edificatoria.

Osserva la Commissione in merito come non possa non concordarsi sull'autonomia fra loro degli ambiti tributario e urbanistico, diversi per presupposti di applicazione delle norme che li regolano, posizioni soggettive in considerazione, obiettivi e finalità della regolazione.

L'art. 1 del D.L.vo 30 dicembre 1992, n.504, istitutiva dell'Imposta Comunale sugli Immobili, individua come presupposto d'imposta il possesso, fra le altre, di un'area fabbricabile, definita all'art. 2 lett. b) come "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità".

Il terreno agricolo, ai fini i.c.i., è quello "adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 del codice civile" [lett. c) art. 2 del D.L.vo n. 504/92], ovvero coltivazione, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

I terreni in considerazione sono adibiti ad uso agricolo incontestatamente, si tratta quindi di verificare se essi non debbano essere considerati edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, in difetto dovranno senz'altro scontare l'imposta come agricoli.

Il Legislatore è intervenuto a più riprese per interpretare il testo dell'articolo 2 lett. b) del D.L.vo n. 504/92, chiarendo come "un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo" (art. 11 quaterdecies, comma 16, del D.L. 30 settembre 2005 n. 203, conv. con mod. in L. 2 dicembre 2005 n. 248) e che "ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo Unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo" (art. 36, comma 2, D.L. 4 luglio 2006, n. 233, conv. con modo in L. 4 agosto 2006, n. 248).

Entrambi gli interventi "interpretativi" richiamati confermano, e non potrebbero fare diversamente dato il tenore letterale della norma, per definire la "fabbricabilità" ai fini fiscali, il rinvio ad un elemento desumibile dalla normativa urbanistica, ovvero quello dell'utilizzabilità del terreno a scopo edificatorio. Nel fare ciò il Legislatore ha specificato come non si debba considerare la previsione di piani attuativi né ritenere necessaria l'approvazione regionale definitiva degli strumenti urbanistici comunali.

La Corte Costituzionale ha avuto modo di valutare la legittimità delle norme di cui sopra, ritenendo che l'art. 36 del D.L. n. 233/2006 abbia abrogato, sostituendola, la norma di cui all'art. 11 del D.L. n. 203/2005, e che "la potenzialità edificatoria dell'area, anche se prevista da strumenti urbanistici solo in itinere, o ancora inattuati, costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno e, pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell'art. 53 Cost., in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante" (ord. n. 41 del 25 febbraio 2008). La Corte ha così concluso per la manifesta infondatezza delle questioni di legittimità costituzionale sollevate con riferimento all'art. 36 del D.L. n. 223/2006.

Viene ora in considerazione, ai fini del presente giudizio, la regolazione urbanistica in base alla quale un terreno può definirsi fabbricabile, onde verificare se lo strumento urbanistico generale del Comune di Medesano qualifichi i terreni de qua come "utilizzabili a scopo edificatorio". Deve quindi esaminarsi, in base ai criteri di riparto della potestà legislativa fra Stato e Regioni, quanto prevede in materia la normativa regionale.

La pianificazione urbanistica comunale di cui al Capo III della legge della Regione Emilia-Romagna 24 marzo 2000, n. 20 si compone di più livelli, articolandosi negli strumenti del Piano Strutturale Comunale (art. 28), del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (art. 29), del Piano

Operativo Comunale (art. 30) e dei Piani Urbanistici Attuativi (art. 31).

Per l'art. 28, comma 1, della L.R. n. 20/2000 il p.s.c. "è lo strumento di pianificazione urbanistica generale che deve essere predisposto dal Comune, con riguardo a tutto il proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso. Il p.s.c. non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del p.o.c. ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'opposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa, di cui all'art. 6, commi 1 e 2".

Emerge da tale disposizione come i p.s.c. della Regione Emilia Romagna abbiano finalità e contenuti di particolare ampiezza, volti come sono ad individuare le scelte di fondo della pianificazione finalizzata al disegno di un assetto e di uno sviluppo del territorio che considera e tutela l'integrità ambientale e la stessa identità culturale dell'ambito comunale. Una tale ampiezza di disegno esclude che dalle norme del p.s.c. possa derivare ai terreni una qualsiasi potestà edificatoria, neppure subordinatamente all'approvazione del p.o.c., come espressamente prevede, con piena chiarezza, l'art. 28 citato.

Del resto neppure una puntuale localizzazione nel p.s.c. delle nuove previsioni insediative, o indicazioni relative agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono più di riferimenti di massima circa l'assetto insediativo del territorio comunale, che è riservato, nella sua puntuale definizione e specificazione, al p.o.c. (art. 28, comma 3, L.R. n. 20/2000).

Sarà quindi il p.o.c., nel sistema sopra delineato, a regolare le reali possibilità di trasformazione del territorio nel quinquennio della sua vigenza, disciplinando l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi (art. 30, L.R. n. 20/2000).

Il p.o.c. non è quindi assimilabile ai piani attuativi (ad es. piani particolareggiati, piani di lottizzazione) previsti dalla normativa statale preesistente; alla riserva di legge regionale in materia urbanistica consegue la legittimità di un sistema, come quello vigente in Emilia-Romagna in base alla L.R. n. 20/2000 in cui ogni potestà edificatoria è riconosciuta unicamente dal p.o.c. e non dal Piano Strutturale Comunale.

Pur riconoscendo quindi l'autonomia fra l'ambito tributario e quello urbanistico, e rispettando dunque tale autonomia, l'esame circa "l'utilizzabilità a scopo edificatorio" del terreno al fine dell'applicazione dell'art. 2, lett. b), D.L.vo n. 504/92 deve compiersi con riferimento al sistema

normativo ad esso applicabile, identificabile sulla base della normativa urbanistica vigente. Diversamente la lettera della legge perde qualsiasi significato, sostanziandosi tale utilizzabilità nella giuridica possibilità di sfruttamento ad uso edificatorio cui consegue una posizione di vantaggio economicamente rilevante che giustifica, secondo la Corte Costituzionale - ord. n. 41/2008 cit. - un maggior prelievo fiscale. Resta certo irrilevante in un tale sistema che l'edificazione in concreto sia poi soggetta ad ulteriori atti di assenso e di controllo da parte dell'Amministrazione e che dipenda dal loro accoglimento con il rilascio in forma espressa o tacita di un provvedimento (permesso di costruire, d.i.a.).

Applicando quindi all'art. 2, lett. b), l'interpretazione autentica di cui all'art. 36 del D.L. n. 233/2006, sarà influente l'avvenuta conclusione dell'iter di approvazione come pure la previsione di attuazione mediante necessari piani attuativi, ma non si potrà prescindere, se non riscrivendo la norma, dal verificare l'utilizzabilità del terreno a scopo edificatorio; nel fare ciò nel caso di specie si deve fare riferimento a quanto disposto non nel p.s.c. ma nel p.o.c.; unico strumento urbanistico dal quale, consegua una potestà edificatoria ai sensi della normativa regionale applicabile.

Nella specie il p.o.c. del Comune di Medesano non ricomprende né ha mai ricompreso i terreni de quo fra quelli edificabili, e la sola previsione nel p.s.c. non può valere, per quanto sopra esposto, in mancanza di una reale possibilità che quei terreni divenissero sfruttabili a scopo edificatorio, a far ritenere sussistente il maggior valore accertato dal Comune.

Questa conclusione non contrasta con la giurisprudenza della Suprema Corte a Sezioni Unite n. 25506 del 30 novembre 2006 richiamata dal Comune.


Infatti quella decisione si riferisce a diversa fattispecie per ritenere che una non ancora raggiunta definitività dello strumento urbanistico che attribuisce la fabbricabilità del terreno non valga, stante l'interpretazione del Legislatore del 2006, ad impedire di riconoscere un maggior valore, che pure dovrà essere provato dal Comune. Diverso è il caso di specie, laddove per quanto sopra esposto il procedimento da cui scaturisce il maggior valore non può riferirsi al p.s.c., che non ha efficacia in tal senso, ma al p.o.c., il quale nella fattispecie non attribuisce alcuna capacità edificatoria ai terreni dei contribuenti.

Ai sensi di cui in motivazione deve dunque essere confermata la sentenza impugnata e rigettato l'appello del Comune. La particolarità della materia e l'esistenza di contrasti giurisprudenziali giustifica la compensazione fra le parti delle spese del grado. (*Omissis*)

GIUDICE DI PACE CIVILE DI PALERMO SEZ. VIII, 15 NOVEMBRE 2011

EST. VITALE – RIC. RONZI (AVV. BARBIERA) C. CONDOMINIO DI VIA SILVIO PELLICO N. 13 (AVV. LO VOI)

Contributi e spese condominiali | Provvedimenti per le spese | Deliberazione dell'assemblea | Obbligo del condomino di contribuire alle spese | Conseguenze.

 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. (c.c., art. 1123; c.c., art. 1135) (1)

(1) In termini Cass. civ., sez. II, 5 novembre 1992, n. 11981, pubblicata integralmente in *questa Rivista* 1993, 284.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso in opposizione del 29 gennaio 2011, l'opponente impugnava il decreto ingiuntivo n. 4246/2011 emesso dal Giudice di Pace di Palermo, con cui si ingiungeva alla stessa il pagamento di € 4.314,44, oltre interessi e spese del monitorio, in favore di parte opposta.

L'opponente assumeva la prescrizione (quinquennale) del credito ingiunto, riguardante oneri condominiali pregressi (anni 2002 e ss.), peraltro approvati in sede di rendiconto del 2010, e di cui non aveva avuto regolare contezza da parte dell'amministratore condominiale.

L'opposto condominio, viceversa, eccepeva la prescrizione decennale del credito ingiunto, rilevando al contempo d'aver approvato legittimamente con delibera del 19 maggio 2010 il rendiconto relativo agli oneri condominiali in questione, rendiconto che non veniva impugnato dall'opponente nei termini di legge, sebbene regolarmente sollecitata del pagamento, a mezzo di r.a.r. del 27 ottobre 2009.

All'esito dell'esame documentale degli atti di causa, si ritiene sufficientemente fondata la prova del credito vantato dall'opposto Condominio.

A tale riguardo, va anzitutto affermato che la disposizione civilistica di cui all'art. 2697 - che governa l'onere della prova - afferma il principio per cui "chi vuol far valere un diritto in giudizio deve provare i fatti su cui le sue pretese si fondano".

A tale riguardo, l'orientamento consolidato della Corte di Cassazione, ed espresso in numerose sentenze (per tutte, Cass. civ. 18 aprile 1972 n. 1249; Cass. civ. 19 febbraio 1972 n. 493) appare volto ad affermare che "... l'opposizione a decreto ingiuntivo configura un giudizio ordinario, nel quale la veste di attore sostanziale (quella formale riguarda l'opponente) spetta alla parte formalmente convenuta, la quale - di contro - vuol far valere una sua pretesa creditoria (consacrata nel decreto ingiuntivo) con la conseguenza che quest'ultima ha l'onere di dimostrare la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della sua pretesa ...".

Orbene, nell'ambito della fattispecie considerata risulta constare un unico, significativo precedente giurisprudenziale della Suprema Corte, secondo cui "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, cod. civ., sorge soltanto dal momento della approvazione della delibera assembleare di ripartizione delle spese" (Cass. civ. 11981/1992).

Ne consegue per i giudici di legittimità (il cui orientamento si condivide dal punto di vista logico-giuridico) "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".

Ciò posto, non risulta compiuto il termine prescrizionale in riferimento all'importo ingiunto all'opponente, atteso che quest'ultima riceveva regolare notifica del sollecito di pagamento relativo alle debenze per cui si controverte e che le stesse costituivano oggetto del complessivo rendiconto approvato con delibera assembleare del 19 maggio 2010, circostanze queste ultime che venivano documentalmente provate in giudizio, ex art. 2967 c.c., dall'opposto condominio.

Alla luce delle suesposte considerazioni, va rigettata l'opposizione di che trattasi, con condanna alle spese di lite, che si determinano in base alle tariffe forensi, nell'importo di € 680,00, oltre spese generali, iva e cpa. (*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

Amministratore

■ Amministratore cessato.

L'amministratore di condominio cessato dalla carica conserva una limitata legittimazione passiva a resistere alle pretese fatte valere nei confronti dell'ente di gestione, in forza di una "prorogatio" dei poteri che si esaurisce con la nomina del nuovo amministratore. Pertanto, successivamente a tale evento, l'amministratore cessato e sostituito non ha l'obbligo né il potere di costituirsi in giudizio per difetto dell'interesse a contraddire, permanendo a suo carico solo l'obbligo di dare notizia al nuovo amministratore delle pretese azionate in giudizio, mediante comunicazione dell'atto notificato, attesa la conservazione di un dovere di diligenza, anche dopo l'estinzione del mandato, in relazione ai fatti verificatisi nell'epoca di operatività del mandato stesso o comunque ad esso collegabili. ♦ Cass. civ., sez. VI, 4 luglio 2011, n. 14589, Corsaro Santi c. Arena ed altro (c.c., art. 1129; c.c., art. 1130; c.c., art. 1131; c.c., art. 1710). [RV618415]

■ Attribuzioni.

In tema di condominio degli edifici, l'art. 1133 c.c. prevede la facoltà del ricorso all'assemblea avverso i provvedimenti dell'amministratore, ma "senza pregiudizio" del ricorso all'autorità giudiziaria, e, pertanto, non subordina il diritto alla tutela giurisdizionale al preventivo ricorso all'assemblea. ♦ Cass. civ., sez. II, 22 giugno 2011, n. 13689, Orlando c. Guida ed altri (c.c., art. 1133). [RV618391]

■ Attribuzioni.

Il provvedimento con il quale l'amministratore del condominio di edificio, nell'esercizio dei suoi poteri di curare l'osservanza del regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 1130, primo comma, n. 1, c.c., e di adottare provvedimenti obbligatori per i condomini, ai sensi dell'art. 1133 c.c., inviti un condomino (nella specie, mediante lettera raccomandata con determinazione di un termine per l'adempimento) al rispetto del divieto regolamentare di collocazione di targhe, senza autorizzazione, sulla facciata dell'edificio, non costituisce atto illecito, e non può, quindi, porsi a fondamento di una responsabilità risarcitoria personale dell'amministratore stesso. ♦ Cass. civ., sez. II, 22 giugno 2011, n. 13689, Orlando c. Guida ed altri (c.c., art. 1130; c.c., art. 1133; c.c., art. 1137). [RV618390]

■ Revoca - Decreto della corte di appello emesso in sede di reclamo avverso il provvedimento del tribunale - Ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 cost. - Inammissibilità - Fondamento.

È inammissibile il ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost. avverso il decreto con il quale la corte di appello provvede sul reclamo avverso il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio ai sensi degli art. 1129 cod. civ. e 64 disp. att. cod. civ., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione (sostitutivo della volontà assembleare, per l'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela dell'interesse alla corretta gestione dell'amministrazione condominiale in ipotesi tipiche - contemplate dall'art. 1129 cod. civ. - di compromissione della stessa) che, pur incidendo sul rapporto di mandato tra condòmini e amministratori, non ha carattere decisorio, non precludendo la richiesta di tutela giurisdizionale piena, in un ordinario giudizio contenzioso, del diritto su cui il provvedimento incide. ♦ Cass. civ., sez. VI, 1 luglio 2011, n. 14524, Morichelli d'Altemps c. Marcorelli (c.c., art. 1129; att. c.c., art. 64). [RV618326]

Azioni giudiziarie

■ Legittimazione del singolo condomino.

Ciascun partecipante al condominio di edifici può agire in giudizio per la tutela del decoro architettonico della proprietà comune, sicché nel relativo giudizio non è necessaria la presenza in causa di tutti i condomini, né del condominio. ♦ Cass. civ., sez. II, 30 giugno 2011, n. 14474, Scozzarini c. Melilli (c.c., art. 1117; c.c., art. 1120; c.p.c., art. 102). [RV618311]

■ Bellezze naturali (Protezione delle)

■ Deturpamento o distruzione - Esecuzione di lavori o attività di modificazione ambientale non autorizzati - Installazione di pannelli solari.

In tema di reati ambientali, l'installazione di pannelli solari su di un immobile necessita di previa autorizzazione paesaggistica, in quanto intervento idoneo ad incidere negativamente sull'assetto paesaggistico. ♦ Cass. pen., sez. III, 17 maggio 2011, n. 19328 (c.c. 27 aprile 2011), Cuzzolin (l. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 181; l. 9 luglio 2010, n. 139). [RV250015]

Canone

■ Aggiornamento - Determinazione convenzionale in misura differenziata e crescente.

In materia di contratto di locazione di immobili destinati ad uso non abitativo, in virtù del principio della libera determinazione convenzionale del canone locativo, la clausola che prevede la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto è legittima a condizione che l'aumento sia ancorato ad elementi predefiniti ed idonei ad influire sull'equilibrio del sinallagma contrattuale ovvero appaia giustificata la riduzione del canone per un limitato periodo iniziale, salvo che la suddetta clausola non costituisca un espediente per aggirare la norma imperativa di cui all'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392 circa le modalità e la misura di aggiornamento del canone in relazione alle variazioni del potere d'acquisto della moneta. ♦ Cass. civ., sez. VI, 17 maggio 2011, n. 10834, Good Food S.r.l. c. Sb di Sunseri S.n.c. ed altro (c.c., art. 1362; c.c., art. 1571; l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 32; l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 79). [RV618213]

Comodato

■ Estinzione - Richiesta del comodante - Famiglia di fatto con figlio minore - Immobile adibito ad abitazione familiare - Risolubilità del comodato "ad nutum" - Esclusione - Fondamento.

Il comodato, stipulato senza prefissione di termine, di un immobile successivamente adibito, per inequivoca e comune volontà delle parti contraenti, ad abitazione di un nucleo familiare di fatto, costituito dai conviventi e da un figlio minore, non può essere risolto in virtù della mera manifestazione di volontà "ad nutum" espressa dal comodante ai sensi dell'art. 1810, primo comma, ultima parte, cod. civ., dal momento che deve ritenersi impresso al contratto un vincolo di destinazione alle esigenze abitative familiari idoneo a conferire all'uso cui la cosa è destinata il carattere implicito della durata del rapporto, anche oltre la crisi familiare tra i conviventi. Ne consegue che il rilascio dell'immobile, finché non cessano le esigenze abitative familiari cui esso è stato destinato, può essere richiesto, ai sensi dell'art. 1809, secondo comma, cod. civ., solo nell'ipotesi di un bisogno contrassegnato dall'urgenza e dall'imprevedibilità. ♦ Cass. civ., sez. III, 21 giugno 2011, n. 13592, Cassano c. Castagna ed altri (c.c., art. 1809; c.c., art. 1810). [RV618353]

Comproprietà indivisa

■ Azioni giudiziarie – Lite tra comproprietari e terzi.

Tra i comproprietari di un immobile sussiste litisconsorzio necessario passivo quando sia domandata nei loro confronti la condanna ad un "facere" (nella specie, eliminazione di una situazione di pericolo causata dalla loro proprietà), mentre sussiste litisconsorzio solo facoltativo quando nei loro confronti sia domandata la condanna al risarcimento del danno. In questo secondo caso, pertanto, il giudice d'appello, ove accerti che uno dei convenuti sia stato illegittimamente dichiarato contumace, deve scindere le cause e rimettere al primo giudice soltanto quella proposta nei confronti del contumace, decidendo nel merito le altre. ♦ Cass. civ., sez. III, 10 maggio 2011, n. 10208, Conti ed altro c. Arioli ed altri (*c.p.c., art. 102; c.p.c., art. 103; c.p.c., art. 354*). [RV618211]

Contratti in genere

■ Contratto preliminare (compromesso) – Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto – Subordinazione dell'effetto traslativo all'adempimento di obbligazioni accessorie.

In tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto preliminare di compravendita immobiliare, l'effetto traslativo della proprietà del bene può non essere subordinato all'adempimento anche di obbligazioni accessorie, le quali non incidano in via diretta sul nesso commutativo, ma ineriscano al regolamento degli effetti ulteriori, ripartendo oneri economici secondari, connessi e conseguenti al trasferimento del bene (nella specie, attinenti alle spese per l'accatastamento dell'immobile e per gli allacciamenti delle relative utenze). Ne consegue che l'adempimento di tali obbligazioni può formare oggetto di domanda autonoma, da proporre nel medesimo giudizio di esecuzione specifica dell'obbligo di conclusione del contratto o in un diverso giudizio, non costituendo, in ogni caso, una condizione dell'azione ex art. 2932 c.c.. ♦ Cass. civ., sez. II, 30 giugno 2011, n. 14453, Cristal Costr. di Rosario Cristaldi c. Ricci ed altri (*c.c., art. 1351; c.c., art. 1470; c.c., art. 2932*). [RV618388]

■ Contratto preliminare (compromesso) – Promessa di vendita immobiliare – Consegnà della cosa prima del contratto definitivo.

Nel contratto preliminare di vendita d'immobile, ancorché siano previsti la consegna del bene e il pagamento del prezzo prima della stipula del contratto definitivo, non si verifica di per sé l'anticipazione di tutti gli effetti traslativi del contratto definitivo, se il giudice del merito, ricostruendo la comune intenzione delle parti e valutando il loro comportamento anche successivo al contratto, accerti che trattasi di contratto preliminare improprio, cioè con alcuni effetti anticipati, ma comunque senza effetto traslativo, in quanto la disponibilità del bene ha luogo nella piena consapevolezza dell'altruità della cosa. (Applicando detto principio, la S.C. ha escluso, in tema di revocatoria fallimentare esercitata ex art. 67, comma primo, n. 1, legge fall. per sproporzione del prezzo fissato nel definitivo rispetto al valore del bene, che la citata prospettazione del preliminare ad effetti anticipati sia anche solo in astratto compatibile con una valutazione di congruità del prezzo, da riferirsi inammissibilmente ad un'epoca in cui l'effetto traslativo non si è ancora verificato). ♦ Cass. civ., sez. I, 9 giugno 2011, n. 12634, Querini ed altro c. Fall. 55999 Residence Frascati S.r.l. in liq. ed altri (*c.c., art. 1141; c.c., art. 1351; c.c., art. 1362*). [RV618361]

Contributi e spese condominiali

■ Rimborso delle spese anticipate dall'amministratore – Generale potere di spesa – Sussistenza – Esclusione – Controllo preventivo da parte dell'assemblea – Necessità – Conseguenze – Esigibilità del rimborso delle anticipazioni da parte dell'amministratore – Esclusione

– Applicabilità dei principi in tema di mandato – Limiti – Fondamento.

L'amministratore di condominio non ha - salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e 1135 cod. civ. in tema di lavori urgenti - un generale potere di spesa, in quanto spetta all'assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore; ne consegue che, in assenza di una deliberazione dell'assemblea, l'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute, perché, pur essendo il rapporto tra l'amministratore ed i condomini inquadrabile nella figura del mandato, il principio dell'art. 1720 cod. civ. - secondo cui il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario - deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea. ♦ Cass. civ., sez. II, 27 giugno 2011, n. 14197, Ghirardi c. Cond. La Chiocciola Via Pinerolo 40, 42, 44 (*c.c., art. 1130; c.c., art. 1131; c.c., art. 1135; c.c., art. 1136*). [RV618395]

Espropriazione per pubblico interesse (o utilità)

■ Procedimento – Indennità di espropriazione – Determinazione.

In tema di liquidazione dell'indennità nell'espropriazione per pubblica utilità, il vincolo conformativo, imposto dagli strumenti urbanistici per la destinazione a edilizia popolare o residenziale pubblica, comporta di regola la natura edificabile delle aree site nella zona con tale destinazione. ♦ Cass. civ., sez. VI, 10 giugno 2011, n. 12850, Coop. Edilizia Avanti 83 RI c. Com. Acireale (*l. 25 giugno 1865, n. 2359, art. 39; l. 28 gennaio 1977, n. 10, art. 14*). [RV618269]

■ Procedimento – Indennità di espropriazione – Determinazione.

In tema di espropriazione parziale per pubblica utilità, la natura pertinenziale di parte dell'area espropriata non riveste alcuna rilevanza nella liquidazione del risarcimento, che va operata in misura pari alla differenza tra il valore dell'intera area prima dell'espropriazione e quello successivo della porzione residua, senza necessità di una determinazione specifica del valore delle singole componenti dell'immobile. ♦ Cass. civ., sez. I, 20 giugno 2011, n. 13455, Del Favero S.p.a. in liq. c. Prov. Aut. Trento ed altri (*l. 20 giugno 1865, n. 2359, art. 40*). [RV618295]

Fallimento ed altre procedure concorsuali

■ Effetti del fallimento – Sugli atti pregiudizievoli ai creditori – Azione revocatoria fallimentare.

In tema di revocatoria fallimentare, l'estinzione della precedente passività come finalità ulteriore, rispetto alla causa tipica dei singoli negozi a tal scopo utilizzati, secondo lo schema del "collegamento funzionale", conferisce alla complessiva operazione un carattere anormale, alla stregua di una "datio in solutum" qualificabile come mezzo anomalo di pagamento ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 67, primo comma, n. 2 legge fall.; ne deriva che siffatta qualificazione dell'atto estintivo rende superflua l'indagine in ordine alla prova della "scientia decoctionis", competendo alla parte convenuta - nella specie l'"accipiens" - dimostrare, vincendo la relativa presunzione, la non conoscenza dello stato di insolvenza del debitore al momento dell'atto. (Fattispecie relativa ad una compravendita immobiliare nella quale la società finanziaria, acquirente dal fallito, divenuta nella stessa data del rogito cessionaria del credito vantato da un terzo verso lo stesso fallito venditore, aveva compensato in parte il credito originario con il debito per il prezzo cui era tenuta in relazione all'acquisto predetto, accollandosi un mutuo per l'importo residuo del prezzo). ♦ Cass. civ., sez. I, 9 giugno 2011, n. 12644, Prominvest S.r.l. c. Fall. Iacovitti Costr. S.r.l. (*r.d. 16 marzo 1942, n. 267, art. 67*). [RV618313]

■ **Effetti del fallimento – Sui rapporti preesistenti – Mandato – Conferito anche nell'interesse del mandatario – Fallimento del mandatario – Applicabilità della disciplina di cui all'art.78 legge fall. – Portata – Scioglimento del mandato – Configurabilità – Fondamento – Fattispecie anteriore al D.L.vo n. 5/06.**

In tema di mandato "in rem propriam", ossia conferito anche nell'interesse del mandatario (o di terzi), il principio di cui all'art.1723, secondo comma, cod. civ. - che ne prevede la non estinzione per morte o incapacità del mandante - trova applicazione in via analogica solo in caso di fallimento del mandante, e non anche del mandatario, non potendosi per tale circostanza ritenere derogata la regola generale dell'estinzione automatica, posta dall'art. 78 legge fall., nel testo, "ratione temporis" vigente, anteriore al d.lgs. 9 gennaio 2006, n. 5 (La S.C. ha così affermato il principio dello scioglimento, per effetto della dichiarazione di fallimento sopravvenuta, del mandato conferito dall'acquirente di un immobile in edificio alla società venditrice, poi fallita, avente per oggetto la redazione di un regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali di ripartizione delle spese condominiali). ♦ Cass. civ., sez. I, 16 giugno 2011, n. 13243, Fall Imm Limonetto s.r.l. c. Dellamula ed altro (c.c., art. 1723; r.d. 16 marzo 1942, n. 267, art. 78). [RV618257]

Giurisdizione civile

■ **Giurisdizione ordinaria o amministrativa – Giurisdizione del giudice ordinario – Diffida al rilascio e ordine di sgombero dell'immobile.**

In tema di edilizia residenziale pubblica, la controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento dell'Amministrazione comunale di rilascio di immobili ad uso abitativo occupati senza titolo rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, essendo contestato il diritto di agire esecutivamente e configurandosi l'ordine di rilascio come un atto imposto dalla legge (art. 30 della legge reg. Campania 2 luglio 1997, n. 18) e non come esercizio di un potere discrezionale dell'Amministrazione, la cui concreta applicazione richieda, di volta in volta, una valutazione del pubblico interesse; tale principio va affermato anche qualora sia dedotta l'illegittimità di provvedimenti amministrativi (diffida a rilasciare l'alloggio e successivo ordine di sgombero), dei quali è eventualmente possibile la disapplicazione da parte del giudice, chiamato a statuire sull'esistenza delle condizioni richieste dalla legge per dare corso forzato al rilascio del bene. ♦ Cass. civ., sez. un., 7 luglio 2011, n. 14956, Trapanese c. Com. Napoli ed altro (l.r. Campania 2 luglio 1997, n. 18, art. 30; c.p.c., art. 474). [RV618432]

Invasione di terreni o edifici

■ **Elemento oggettivo – Occupazione "sine titulo" – Fattispecie.**

L'occupazione "sine titulo" di un alloggio in proprietà dell'istituto autonomo case popolari integra il reato di invasione arbitraria di edifici anche nell'ipotesi in cui l'occupante abbia presentato una regolare istanza di assegnazione dell'immobile ed il relativo procedimento non sia stato ancora definito. ♦ Cass. pen., sez. II, 29 marzo 2011, n. 12752 (ud. 8 marzo 2011), Princiotta (c.p., art. 633; d.p.r. 30 dicembre 1972, n. 1035, art. 11). [RV250050]

Procedimenti cautelari

■ **Sequestro – Custodia delle cose sequestrate – Legittimazione processuale del custode.**

Il custode dei beni oggetto di sequestro giudiziario è legittimato ad agire o resistere nei soli giudizi concernenti l'amministrazione di tali beni o la loro conservazione in relazione ai rapporti da lui posti in essere o che attengano a circostanze verificatesi in pendenza della custodia cautelare; pertanto, non è legittimato ad agire per l'annullamento di un contratto di locazione delle cose sequestrate (nella specie, perchè concluso dal rappresentante in conflitto di interessi), stipulato prima del sequestro,

trattandosi di azione preesistente alla custodia. ♦ Cass. civ., sez. III, 24 maggio 2011, n. 11377, Stringini c. Cianciosi ed altro (c.p.c., art. 521; c.p.c., art. 676). [RV618293]

Procedimento civile in genere

■ **Processo equo – Termine ragionevole – Processo di esecuzione immobiliare.**

In tema di equa riparazione ai sensi della legge 24 marzo 2001, n. 89, il termine triennale di durata ragionevole di un processo si riferisce a quello di cognizione di media difficoltà e non a quello di esecuzione immobiliare, quando sia possibile dimostrarne la complessità, anche con riguardo alle diverse e confliggenti posizioni del creditore istante, di quelli intervenuti e del debitore. (Nella specie, la S.C. ha rigettato il motivo di ricorso nel quale si censurava il decreto della corte di appello che aveva ritenuto irragionevole il periodo eccedente i cinque anni, senza allegare le caratteristiche del procedimento - parti, istruttorie, incombenze assolute dai creditori - asseritamente incompatibili con la predetta risoluzione). ♦ Cass. civ., sez. VI, 23 giugno 2011, n. 13739, Intonaco Pronto S.r.l. c. Min. Giustizia (l. 24 marzo 2001, n. 89). [RV618309]

Proprietà

■ **Azioni a difesa della proprietà – Negatoria – Presupposti.**

La "actio negatoria servitutis" ha come essenziale presupposto la sussistenza di altrui pretese sul bene immobile, non potendo essere esercitata in presenza di turbative o molestie che non si sostanzino in una pretesa di diritto sulla cosa. Ne consegue che un'opera astrattamente idonea a consentire il passaggio da un fondo ad un altro, come l'esistenza di un cancello, non può essere posta a fondamento di una servitù di passaggio per usucapione se tale passaggio non venga concretamente esercitato. (Nella specie, la S.C. ha cassato la pronuncia di secondo grado che aveva ritenuto la semplice esistenza di un cancello, non utilizzato, idonea a rappresentare per il futuro una situazione di apparenza necessaria per fondare l'acquisto a titolo originario di una servitù di passaggio). ♦ Cass. civ., sez. II, 22 giugno 2011, n. 13710, Sandrone c. Pizzorno (c.c., art. 949). [RV618253]

■ **Limitazioni legali della proprietà – Luci e vedute – Vedute.**

L'eliminazione delle vedute abusive, che consentono di affacciarsi e guardare nel fondo altrui, non necessariamente deve essere disposta dal giudice tramite la demolizione di quelle porzioni immobiliari costituenti il "corpus" della violazione denunciata, ben potendo la violazione medesima essere eliminata per altra via, mediante idonei accorgimenti, i quali, pur temperando i contrastanti interessi delle parti, rispondano ugualmente al precetto legislativo da applicare al caso oggetto di cognizione. Spetta, poi, al giudice dell'esecuzione la determinazione delle concrete modalità dell'opera o la scelta tra diverse articolazioni concrete di opere aventi comuni finalità e connotazioni. ♦ Cass. civ., sez. II, 27 giugno 2011, n. 14194, Zanni c. Imm. San Vittore di Sasso Severino ed altri (c.c., art. 905; c.c., art. 906; c.p.c., art. 612). [RV618412]

Regolamento di condominio

■ **Limiti di destinazione delle cose di proprietà individuali.**

Nell'interpretare la clausola del regolamento di condominio contenente il divieto di destinare gli appartamenti a determinati usi, si deve considerare che l'esatto significato lessicale delle espressioni adoperate può non corrispondere all'intenzione comune delle parti, allorché i singoli vocaboli utilizzati possiedano un preciso significato tecnico-scientifico, proprio di determinate nozioni specialistiche, non necessariamente a conoscenza dei dichiaranti in tutte le sue implicazioni. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che, in presenza di una clausola recante il divieto di destinare gli appartamenti ad uso "di gabinetto di cura malattie infettive o contagiose", aveva escluso la possibilità di adibire l'immobile a studio medico dermatologico,

senza tener conto dell'intero contenuto della clausola in questione e senza accertare l'effettiva destinazione dell'immobile, desumendola non da elementi di fatto concreti ma dalla sola specializzazione medica del proprietario del bene). ♦ Cass. civ., sez. II, 30 giugno 2011, n. 14460, Balato c. Condominio Parco Cerimele via Presidio Aversa (c.c., art. 1138; c.c., art. 1362). [RV618342]

Riscossione delle imposte

■ A mezzo ruoli (tributi diretti) – Riscossione coattiva (espropriazione esattoriale) – Opposizione di terzi.

L'opposizione proposta avverso l'esecuzione esattoriale da parte del cessionario dell'azienda o del concedente che sia subentrato all'affittuario nell'esercizio della medesima attività imprenditoriale - da considerare solidalmente responsabili per il pagamento delle imposte sui redditi dovute dal precedente titolare - ha carattere non di opposizione di terzo, ma di opposizione del soggetto passivo coobbligato nel debito tributario. ♦ Cass. civ., sez. III, 14 giugno 2011, n. 12965, Artoni Arredamenti di Artoni Massimiliano S.a.s. c. Banca Agricola Mantovana Riscossioni S.p.a. ed altri (c.p.c., art. 615; c.p.c., art. 619; d.p.r. 29 settembre 1973, n. 602, art. 57; d.p.r. 29 settembre 1973, n. 602, art. 58). [RV618247]

Società

■ Per azioni – Costituzione – Istituti autonomi case popolari.

Nella società per azioni, la verifica della sussistenza dello scopo di lucro - il quale consiste non solo nel perseguimento di un utile (cosiddetto lucro oggettivo), ma anche nella volontà di ripartirlo tra i soci (cosiddetto lucro soggettivo) - deve avvenire con esclusivo riferimento al contenuto dell'atto costitutivo e dello statuto iscritti nel registro delle imprese, mentre resta irrilevante l'eventuale sussistenza di elementi di fatto esterni, antecedenti o successivi alla stipula dell'atto, integranti indici di una volontà dei soci difforme da quella manifestata negli atti pubblicati, ed inammissibile, una volta avvenuta l'iscrizione, l'interpretazione dell'atto costitutivo condotta secondo il criterio della comune intenzione dei contraenti, dovendo al contrario essa basarsi su

criteri obiettivi. (Nella specie, la C.S. ha ritenuto indici idonei ad escludere lo scopo di lucro le clausole statutarie di un istituto autonomo per l'edilizia popolare, costituito in forma di società per azioni e partecipato da un Comune, le quali stabilivano la non prevedibilità degli utili di bilancio e la devoluzione del patrimonio per il caso di scioglimento della società). ♦ Cass. civ., sez. I, 16 giugno 2011, n. 13234, Mammana ed altri c. Ist. Edil. San Berillo S.p.a. ed altro (c.c., art. 1362; c.c., art. 2247; r.d. 28 aprile 1938, n. 1165, art. 34; r.d. 28 aprile 1938, n. 1165, art. 35). [RV618267]

Trascrizione

■ Atti soggetti – Atti relativi a beni immobili – Sentenza dichiarativa dell'avvenuto trasferimento.

La sentenza di accoglimento della domanda diretta ad accertare l'avvenuto trasferimento della proprietà di un immobile a mezzo di scrittura privata con firma non autenticata presuppone l'accertamento, con efficacia di giudicato, della autenticità della sottoscrizione di tale scrittura. Ne consegue che, in tale ipotesi, non può essere trascritta la pronuncia giudiziale, in quanto non rientrante in alcune delle fattispecie contenute nell'art. 2643 c.c., ma si può procedere alla trascrizione della scrittura privata ai sensi dell'art. 2657 c.c. ♦ Cass. civ., sez. II, 22 giugno 2011, n. 13695, Maggio ed altro c. Tamburrino ed altri (c.c., art. 2643; c.c., art. 2657; c.c., art. 2702; c.c., art. 2703). [RV618418]

Tributi erariali diretti

■ Imposta sul reddito dei fabbricati – Accertamento – Catasto edilizio.

In tema d'imposta sui fabbricati, l'avviso di classificazione di un immobile in una determinata categoria è soggetto all'obbligo della motivazione, il quale deve ritenersi osservato anche mediante la semplice indicazione della consistenza, della categoria e della classe acclarati dall'ufficio tecnico erariale (UTE), trattandosi di dati sufficienti a porre il contribuente nella condizione di difendersi. ♦ Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2011, n. 14379, San Lino S.r.l. c. Agenzia Territorio (r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652; l. 11 agosto 1939, n. 1249; d.p.r. 12 gennaio 1949, n. 1142). [RV618283]

Rassegna di giurisprudenza

Le massime qui riprodotte sono state tratte dalla banca-dati della CASA EDITRICE LA TRIBUNA e - straordinariamente - dalla edizione 2011 da *Il nuovissimo Codice delle locazioni* (a cura di CORRADO SFORZA FOGLIANI; STEFANO MAGLIA) Ed. La Tribuna; quelle della Corte di Cassazione senza l'indicazione degli estremi di pubblicazione sono massime ufficiali del C.E.D.

L'ascensore condominiale

SOMMARIO

a. Condominio multiscale. b. Gettoniera. c. Impignorabilità. d. Installazione. e. Limitazioni all'uso. f. Locali macchine. g. Omologazione. h. Manutenzione e conservazione. i. Presunzione di comunione. l. Proprietari dei locali al piano terreno. m. Separato godimento. n. Sostituzione. o. Spese (ripartizione).

a. Condominio multiscale

■ Se in un unico complesso condominiale esiste una pluralità di servizi di cose comuni, ciascuna delle quali serve, per obiettiva destinazione, in modo esclusivo all'uso e al godimento di una parte soltanto dell'immobile, essa cosa o servizio deve considerarsi comune non già alla totalità dei condomini, bensì soltanto a quella parte di essi al cui uso comune è funzionalmente e strutturalmente destinata. (Nella specie, in relazione ad un edificio condominiale fornito di due scale, ciascuna delle quali destinata a servire esclusivamente gli appartamenti cui dà accesso, è stato escluso che, deliberata la installazione dell'ascensore in una delle scale, potesse opporvisi un condomino proprietario di appartamento servito dall'altra scala). * Cass. civ., 26 gennaio 1971, n. 196

■ In un condominio ove siano due scale è da applicarsi per il collocamento dell'ascensore il condominio parziale; inoltre in applicazione dell'art. 2, L. n. 13/89 le maggioranze sono quelle previste dall'art. 1136 secondo e terzo comma c.c. * Trib. civ. Milano, 12 aprile 1990, n. 5, in *L'Amministratore* 1990, n. 5

■ In un condominio multiscale e dovendo occupare gli ascensori parte del cortile comune le decisioni spettano all'assemblea globale. Per il vantaggio che l'innovazione porta può essere sacrificato l'uso degli spazi occupati dagli impianti degli ascensori stessi. * Trib. civ. Milano, 21 dicembre 1989, n. 7/8, in *L'Amministratore* 1990, n. 7/8

b. Gettoniera

■ Nei regolamenti condominiali, accettati in seno agli atti di acquisto delle singole unità immobiliari, hanno natura negoziale solo quelle disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi dei condomini, mentre hanno natura tipicamente regolamentare quelle che concernono le modalità d'uso delle cose comuni e, in genere, l'organizzazione e il funzionamento dei servizi condominiali, e che non riguardano quindi il diritto al loro godimento, né qualsivoglia altro diritto spettante ai condomini come tali. Le disposizioni oggettivamente regolamentari, a differenza di quelle a contenuto negoziale, possono essere modificate con deliberazione assembleare maggioritaria, ai sensi dell'art. 1136 c.c., pur se formalmente inserite in un regolamento a tipo contrattuale. (Nella specie, la Suprema Corte ha affermato le legittimità della deliberazione assembleare maggioritaria, che aveva disposto l'installazione di una gettoniera nell'ascensore, in deroga alla disposizione a contenuto regolamentare, fissata in un regolamento condominiale a tipo contrattuale, prevedente un sistema diverso di pagamento delle spese relative all'ascensore stesso). * Cass. civ., sez. II, 12 marzo 1976, n. 864

c. Impignorabilità

■ Gli ascensori e gli impianti di riscaldamento, comprese le caldaie ed i bruciatori, sono parti integranti degli edifici nei quali sono installati, e non semplici pertinenze; essi, infatti, non hanno una funzione propria, ancorché complementare e subordinata rispetto a quella degli edifici, ma partecipano alla funzione complessiva ed unitaria degli edifici medesimi, quali elementi essenziali alla loro destinazione, da ciò consegue che l'ascensore e l'impianto di riscaldamento non sono pignorabili, come beni mobili, separatamente dall'edificio in cui sono installati, e che l'opposizione con la quale il debitore deduca detta impignorabilità, in quanto tendente a contestare il diritto del creditore di agire esecutivamente su quei beni, configura, ai sensi dell'art. 615 c.p.c., opposizione all'esecuzione, e non opposizione agli atti esecutivi. * Cass. civ., sez. III, 27 febbraio 1976, n. 654. Conforme, Cass. 27 febbraio 1976, n. 653

d. Installazione

■ In tema di condominio negli edifici, nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, disciplinato dall'art. 1120, comma secondo, c.c., il concetto di inservibilità della stessa non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione - coesenziale al concetto di innovazione - ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della "res communis" secondo la sua naturale fruibilità; si può tener conto di specificità - che possono costituire ulteriore limite alla tollerabilità della compressione del diritto del singolo condomino - solo se queste costituiscano una inevitabile e costante caratteristica di utilizzo. (Fattispecie relativa alla installazione di un impianto di ascensore, recante pregiudizio alla fruibilità di un pianerottolo e di un appartamento). * Cass. civ., sez. II, 12 luglio 2011, n. 15308, Cond. via Palermo 24 Napoli c. Leggieri [RV618639]

■ È legittima la delibera dell'assemblea di condominio che, con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, quinto comma, c.c., richiamato dall'art. 1120 c.c., deliberi l'installazione di un ascensore nel vano scala condominiale a cura e spese di alcuni condomini soltanto, purché sia fatto salvo il diritto degli altri condomini di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi di tale innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dell'impianto ed in quelle di manutenzione dell'opera, ed ove risulti che dalla stessa non derivi, sotto il profilo del minor godimento delle cose comuni, alcun pregiudizio a ciascun condomino ai sensi dell'art. 1120, secondo comma, c.c., non dovendo necessariamente derivare dall'innovazione un vantaggio compensativo per il condomino dissenziente. * Cass. civ., sez. II, 8 ottobre 2010, n. 20902, Cesani c. Cond. viale Tappani 18 Chiavari ed altro [RV615462]

■ In tema di deliberazioni condominiali, l'installazione di un serbo-scala per facilitare l'accesso ai disabili non implica rinuncia alla realizzazione degli strumenti considerati idonei al superamento delle barriere architettoniche e deliberati dall'assemblea. A tal fine, l'installazione dell'ascensore, rientrando fra le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27 primo comma della legge n. 118/1971 e all'art. 1 primo comma del D.P.R. n. 384/1978, costituisce innovazione che, ai sensi dell'art. 2 legge n. 13/89, è approvata dall'assemblea con la maggioranza ridotta prescritta dall'art. 1136 secondo e terzo comma c.c. (ai

quali soltanto si riferisce l'art. 2, comma primo, della legge n. 13 del 1989). * Cass. civ., sez. II, 20 aprile 2005, n. 08286, Serafini ed altro c. Cond. Via Dell'Orso 28 Roma ed altro [RV581728]

■ In tema di deliberazioni condominiali, l'installazione dell'ascensore, rientrando fra le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27 primo comma della legge 118/1971 e all'art. 1 primo comma del D.P.R. 384/1978, costituisce innovazione che, ai sensi dell'art. 2 legge 13/89, è approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta rispettivamente dall'art. 1136 secondo e terzo comma c.c.; tutto ciò ferma rimanendo la previsione del terzo comma del citato art. 2 legge 13/1989, che fa salvo il disposto degli artt. 1120 secondo comma e 1121 terzo comma c.c. * Cass. civ., sez. II, 29 luglio 2004, n. 14384, Matteini c. Cond. Via dell'Orso 28 Roma [RV575065]

■ L'installazione in un edificio in condominio (o in una parte di esso) di un ascensore di cui prima esso era sprovvisto costituisce, ai sensi dell'art. 1120, primo comma, c.c., una innovazione, con la conseguenza che la relativa deliberazione deve essere presa con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c. * Cass. civ., sez. II, 11 febbraio 2000, n. 1529, Caruso ed altra c. Cond. via Pavia 45 Roma

■ La installazione in un edificio in condominio (o in una parte di esso) di un ascensore di cui prima esso era sprovvisto costituisce, ai sensi dell'art. 1120, primo comma, c.c., una innovazione, con la conseguenza che la relativa deliberazione deve essere presa con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c., secondo cui l'approvazione deve avvenire «con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio». L'installazione di un ascensore in un edificio in condominio (o parte autonoma di esso), che ne sia sprovvisto, può essere attuata, riflettendo un servizio suscettibile di separata utilizzazione, anche a cura e spese di taluni condomini soltanto, purché 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. Sono innovazioni vietate, che, quindi, debbono essere approvate dalla unanimità dei condomini, soltanto quelle che, pur essendo volute dalla maggioranza nell'interesse del condominio, compromettono la facoltà di godimento di uno o di alcuni condomini in confronto degli altri, mentre non lo sono quelle che compromettono qualche facoltà di godimento per tutti i condomini. A meno che il danno che subiscono alcuni condomini non sia compensato dal vantaggio. Pertanto, qualora, al posto della tromba delle scale e dell'andito corrispondente a pianterreno, si immette un impianto di ascensore, a cura e spese di alcuni condomini soltanto, il venir meno dell'utilizzazione di dette parti comuni dell'edificio nell'identico modo originario non contrasta con la norma del secondo comma dell'art. 1120 c.c. perché, se pur resta eliminata la possibilità di un certo tipo di godimento, al suo posto se ne offre uno diverso, ma di contenuto migliore, onde la posizione dei dissenzienti è salvaguardata dalla possibilità di entrare a far parte della comunione del nuovo impianto. * Cass. civ., sez. II, 9 luglio 1975, n. 2696

■ L'art. 1120 c.c., nel richiedere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione di innovazioni che comportino una spesa da ripartire fra tutti i condomini su base millesimale, mentre qualora non debba farsi luogo ad un riparto di spesa, per essere stata questa assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, e secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto e può apportare a tal fine a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa

medesima. Ricorrendo le suddette condizioni, pertanto, un condomino ha facoltà di installare nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore, ponendolo a disposizione degli altri condomini, e può far valere il relativo diritto con azione di accertamento, in contraddittorio degli altri condomini che contestino il diritto stesso, indipendentemente dalla mancata impugnazione della delibera assembleare che abbia respinto la sua proposta al riguardo. * Cass. civ., sez. II, 12 febbraio 1993, n. 1781, Fonti e altri c. Colombo e altri

■ Il pregiudizio, 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, secondo comma, c.c., ove risulti che alla possibilità dell'originario godimento della cosa comune è offerto un godimento migliore, anche se di diverso contenuto. * Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1994, n. 4152, Bava c. Condominio edificio in C.so Vittorio Emanuele

■ L'opera nuova può dare luogo ad una innovazione anche quando, oltre che la cosa comune o sue singole parti, interessi beni o parti a questa estranei ma ad essa funzionalmente collegati. Anche in tal caso, quindi, se l'opera, pur essendo utilizzabile da tutti i condomini, è stata costruita esclusivamente a spese di uno solo dei condomini, questo ne rimane proprietario esclusivo solo fino alla richiesta degli altri di partecipare ai vantaggi della stessa contribuendo, ai sensi dell'art. 1120 c.c., alle spese per la sua costruzione e manutenzione. (Nella specie, si trattava di un ascensore per il collegamento dell'androne dell'edificio condominiale con una strada posta ad un livello notevolmente inferiore, costruito con opere che interessavano, oltre che l'androne ed il sottosuolo comuni, anche un terreno in proprietà esclusiva del condomino che le aveva eseguite). * Cass. civ., sez. II, 1 aprile 1995, n. 3840, Chiappara c. Villari

■ La norma dell'art. 1120 c.c., nel richiedere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione di innovazioni che comportino per tutti i condomini delle spese, ripartite su base millesimale. Ove non si faccia questione di spese, torna applicabile la norma generale dell'art. 1102 c.c. - che contempla anche le innovazioni - secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, ed, a tal fine, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune, come (nel caso di specie) applicare nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore, ponendolo a disposizione di tutti i condomini. * Cass. civ., sez. II, 5 aprile 1977, n. 1300

■ Il comma 2 dell'art. 3 della L. n. 13/1989 è da interpretarsi nel senso che la distanza minima da mantenersi nella realizzazione delle opere di cui all'art. 2 della predetta legge rispetto ai fabbricati vicini, in assenza di spazi o aree di proprietà o uso comune, è di tre metri in quanto il richiamo all'art. 873 c.c. è da intendersi alla sua sola prima parte, con esclusione perciò delle previsioni dei regolamenti locali. (Fattispecie in materia di installazione di ascensore). * Trib. civ. Genova, 13 novembre 1997, Condominio di Via Venezia n. 18 in Genova ed altri c. Condominio di Via Venezia n. 12 in Genova, in *questa Rivista* 1998, 86.

■ Sussiste, alla stregua dell'art. 1102 cod. civ., il diritto del condomino di installare, a proprie cure e spese, un impianto di ascensore nel vano delle scale in cui è ubicata la propria unità immobiliare, salva la facoltà di ogni altro condomino interessato di richiedere la partecipazione all'utilizzo dell'opera, previa corresponsione delle quote di spesa dovute secondo legge. * Trib. civ. Milano, sez. VIII, 12 ottobre 1989, n. 8434, Quajanni c. Condominio Via Burlamacchi n. 3, Milano, in *questa Rivista* 1990, 543.

■ Qualora ricorrano le condizioni previste dall'art. 1102 c.c., e non venga alterato il decoro architettonico del fabbricato, un condomino ha facoltà di installare a proprie spese un ascensore nella tromba delle scale dell'edificio condominiale, ponendolo a disposizione degli altri condomini e può far valere il relativo diritto con azione di accertamento, in contraddittorio degli altri condomini che contestino il diritto stesso. * Trib. civ. Napoli, sez. X, 19 giugno 1996, n. 6328, Coppola c. Picariello, in *questa Rivista* 1996, 941

■ In tema di condominio negli edifici, la delibera assembleare, che, pur senza approvare uno specifico progetto e preventivo di spesa, autorizzi l'installazione di un ascensore ad opera ed a spese di un singolo condomino, ma con salvezza del diritto degli altri condomini di partecipare in qualunque momento ai vantaggi dell'installazione medesima, tramite contributo ai costi di esecuzione e manutenzione, configura innovazione diretta al miglioramento della cosa comune, e come tale, è validamente adottata con le maggioranze prescritte dall'art. 1136 quinto comma, c.c. Né sulla legittimità di detta delibera incide l'indicata mancanza di progetto e di preventivo, la quale comporta soltanto la necessità che la delibera stessa venga integrata da successive decisioni assembleari, per determinare le modalità di attuazione ed esecuzione dell'innovazione, nel rispetto dei limiti e dei divieti fissati dal secondo comma dell'art. 1120 c.c. * Cass. civ., sez. II, 14 novembre 1977, n. 4921, Molinari c. Cond. V.S. Stefano

■ Costituisce innovazione vietata ex art. 1120, secondo comma, c.c., l'installazione di un impianto di ascensore che, rispettando le dimensioni minime della cabina previste dalle prescrizioni tecniche sia della legge nazionale che di quella regionale, comporti una riduzione del piano di calpestio dei vari piani. * Trib. civ. Milano, 23 settembre 1991, in *questa Rivista* 1992, 138

■ L'installazione di un ascensore (anche esterno) all'edificio condominiale è legittima anche se effettuata da un solo condomino con l'eventuale dissenso degli altri, non costituendo una innovazione ma una mera modificazione necessaria per il miglior godimento della cosa comune. * Trib. civ. Orvieto, 17 luglio 1996, n. 226, in *questa Rivista* 1996, n. 5

■ La delibera adottata dall'assemblea condominiale relativamente all'installazione di un ascensore è nulla quando, sebbene assunta nel rispetto delle maggioranze previste dall'art. 2 L. n. 13/1989 (recante norme per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), sia lesiva dei diritti di altro condomino sulla porzione di sua proprietà esclusiva. * Corte app. civ. Genova, 27 dicembre 1997, n. 947, Pollachioli c. Iozzelli ed altri ed altri, in *questa Rivista* 1998, 719

■ Le norme della L. n. 13/89 che prevedono una deroga alle maggioranze stabilite dal codice civile per le innovazioni consistenti nella realizzazione di un ascensore in un edificio condominiale al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche sono applicabili indipendentemente dalla presenza o meno di portatori di handicap nell'immobile. * Trib. civ. Milano, 19 settembre 1991, in *questa Rivista* 1992, 138

■ Una modesta compressione del diritto di cui all'art. 1102 c.c. deve ritenersi tollerabile quando sia giustificato dall'interesse altrui ad un più proficuo uso della cosa comune e non rechi in concreto alcun serio pregiudizio o grave sacrificio (Fattispecie in tema di installazione di un ascensore comportante un limitato restringimento dello spazio di passaggio comune). * Trib. civ. Milano, 9 settembre 1991, in *questa Rivista* 1992, 138

■ Non sussiste alcun concreto interesse ad impugnare una deliberazione dell'assemblea condominiale che si limiti a disporre l'installazione di un ascensore rinviando ad una successiva riunione l'approvazione della spesa e la relativa ripartizione, non potendo affatto escludersi che l'assemblea non approvi la spesa

e non potendo in ogni caso prefigurarsi quale potrebbe essere l'effettivo contenuto di una futura deliberazione sulla materia. * Trib. civ. Milano, 18 aprile 1991, in *questa Rivista* 1992, 154.

■ Quando l'installazione di un ascensore consiste in un uso più intenso della cosa comune, senza alterazione della sua destinazione e senza sottrazione agli altri condomini del pari uso della cosa, si ha uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 e non innovazione ex art. 1120. * Trib. civ. Foggia 29 giugno 1991, Trib. civ. Foggia 29 giugno 1991, in *questa Rivista* 1992, 373.

■ L'installazione dell'ascensore costituisce una delle eccezioni alla regola dell'applicabilità delle norme sulle distanze in campo condominiale in quanto l'ascensore va considerato alla stregua di un impianto indispensabile ai fini di una civile abitabilità in sintonia con l'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini. * Trib. civ. Napoli, 16 novembre 1991, n. 13008, in *questa Rivista* 1992, 373.

■ La nullità di una delibera assembleare che abbia disposto l'installazione di un ascensore in uno stabile condominiale non impedisce che tale installazione possa essere realizzata autonomamente da uno o più singoli condomini. * Trib. civ. Napoli, 1 ottobre 1991, in *questa Rivista* 1992, 373.

■ L'impianto dell'ascensore costituisce uno degli interventi volti ad eliminare una barriera architettonica rendendo possibile ai soggetti in minorate condizioni fisiche che abitano l'immobile o che possono frequentarlo la vita di relazione interpersonale. * Trib. civ. Firenze, 19 maggio 1992, n. 849, in *questa Rivista* 1992, 814.

■ È nulla la delibera - adottata secondo la maggioranza prevista dall'art. 2 della L. n. 13/1989 - di installazione di un ascensore volto a favorire le esigenze di un condomino portatore di handicap, qualora ciò comporti un sensibile deprezzamento dell'unità immobiliare di altro condomino. * Corte app. civ. Napoli, sez. II, 27 dicembre 1994, n. 3074, Condominio di via Salvator Rosa n. 253 in Napoli c. Lovallo, in *questa Rivista* 1995, 393.

■ L'installazione dell'ascensore non può comportare un pregiudizio intollerabile o un danno apprezzabile ad un singolo condominio, nel qual caso l'innovazione non può essere considerata legittima, e ciò vale anche se l'ascensore viene installato a norma dell'art. 3 della L. 9 gennaio 1989, n. 13. * Trib. civ. Napoli, 16 novembre 1991, n. 13008, in *questa Rivista* 1992, 373.

■ Ai sensi della L. n. 13/1989 anche se l'ascensore è da considerarsi innovazione per la sua approvazione sono sufficienti le semplici maggioranze del secondo e terzo comma dell'art. 1136 e non quelle del quinto comma del citato articolo. * Trib. civ. Milano, 14 novembre 1991, in *L'Ammin.* 1992, 3, 13.

e. Limitazioni all'uso

■ Anche nel condominio degli edifici trova applicazione, relativamente ai beni comuni, il principio, desumibile dall'art. 1102 cod. civ., che consente al singolo condomino di usare della cosa comune anche per un suo fine particolare, con conseguente possibilità di ritrarre dal bene una specifica utilità aggiuntiva rispetto a quelle generali ridondanti a favore degli altri condomini, con il solo limite che non ne derivi una lesione del pari diritto spettante a questi ultimi. Da tanto consegue che in difetto di specifiche limitazioni stabilite dal regolamento di condominio, l'uso dell'ascensore per il trasporto di materiale edilizio può essere legittimamente inibito al singolo condomino solo qualora venga concretamente e specificatamente accertato che esso risulti dannoso, sia compromettendo la buona conservazione delle strutture portanti e del relativo abitacolo, sia ostacolando la tempestiva e conveniente utilizzazione del servizio da parte degli altri condomini, in relazione alle frequenze giornaliere, alla durata e all'eventuale orario di esercizio del suddetto uso particolare, alle cautele adoperate per la custodia delle cose

trasportate, tenendo conto di ogni altra circostanza rilevante per accertare le eventuali conseguenze pregiudizievoli che, in ciascun caso concreto, possono derivare dal suddetto uso particolare dell'ascensore. * Cass. civ., sez. II, 6 aprile 1982, n. 2117, Colaci c. Cond. V. Casilina

■ Integra una molestia possessoria la regolamentazione dell'uso delle cose comuni da parte dell'amministratore di un condominio, anche se adottata nel convincimento di agire nel legittimo esercizio delle attribuzioni a lui devolute dall'art. 1130 n. 2 cod. civ. - in difetto di esplicite limitazioni stabilite nel regolamento di condominio e sempre che tale regolamentazione non risulti giustificata da particolari ragioni connesse, ad esempio, alla sicurezza dei condomini o dei terzi o alla salvaguardia della stessa conservazione della cosa comune - che attenti al contenuto del diritto che su di esse compete a ciascun condomino, in violazione dei principi che regolano l'uso delle cose comuni da parte dei singoli partecipanti alla comunione. È, pertanto, illegittimo il divieto dell'uso del lastrico solare per limitate e temporanee esigenze connesse al trasporto di alcuni mobili da un appartamento all'altro dello stesso fabbricato, nonché il divieto di usare l'ascensore per il trasporto di materiale edilizio, ove non si accerti che tale uso risulti concretamente dannoso, sia compromettendo la buona conservazione delle strutture portanti e del relativo abitacolo, sia ostacolando la tempestiva e conveniente utilizzazione del servizio da parte degli altri condomini, in relazione alla frequenza giornaliera del suddetto uso particolare e agli inconvenienti che possono derivarne al decoro dell'edificio, tenuto conto delle cautele che vengono o meno adoperate in ciascun caso concreto per la custodia del materiale trasportato, del numero degli utenti che normalmente si servono dell'ascensore per accedere alle varie unità immobiliari, nonché di ogni altra circostanza rilevante per accertare le eventuali conseguenze pregiudizievoli che, in ciascun caso concreto, possono realmente derivare dal su indicato uso particolare dell'ascensore. * Cass. civ. sez. II, 6 febbraio 1982, n. 686, Colaci c. Cond. Casilina

f. Locali macchine

■ La servitù di accesso ai locali macchina degli ascensori attraverso il seminterrato di proprietà di un condomino, comprende il diritto del condominio, e per esso dell'amministratore, ad avere copia delle chiavi di accesso a detto locale. * Trib. civ. Napoli, sez. III, 30 ottobre 1993, n. 10600, Cond. di via degli Aranci, n. 25 di Sorrento c. Stinga, in *questa Rivista* 1994, 597.

g. Omologazione

■ L'attività d'omologazione di un impianto d'ascensore e di controllo sul suo funzionamento costituisce prestazione di servizio pubblico resa in confronto di un soggetto determinato, in rapporto al quale è configurabile un rapporto d'utenza; detta attività inoltre, impegna, non un potere discrezionale dell'amministrazione, ma solo la sua discrezionalità tecnica, sicché, in relazione ad essa, sorgono nel privato posizioni di diritto soggettivo. Ne consegue che spetta al giudice ordinario conoscere della domanda di risarcimento del danno proposta dal privato contro la P.A. (ISPELS - Ministero della Sanità; Azienda USL; Comune) a seguito del comportamento asseritamente contrario da questa posto in essere nel procedere all'omologazione di un impianto d'ascensore installato a servizio d'immobile condominiale, nell'eseguirne le verifiche periodiche ed, infine, nell'inibirne il funzionamento. * ord. Cass. civ., sez. un., 6 maggio 2005, n. 09389, Ciatti ed altri c. AC Italia Soc. arl ed altri [RV580594]

h. Manutenzione e conservazione

■ Gli interventi di adeguamento dell'ascensore alla normativa CEE, essendo diretti al conseguimento di obiettivi di sicurezza

della vita umana e incolumità delle persone, onde proteggere efficacemente gli utenti e i terzi, attengono all'aspetto funzionale dello stesso, ancorché riguardino l'esecuzione di opere nuove, l'aggiunta di nuovi dispositivi, l'introduzione di nuovi elementi strutturali. (In applicazione di tale principio, la Corte ha cassato la sentenza di merito che - con una motivazione carente - aveva considerato le spese per l'adeguamento dell'ascensore come spese di ricostruzione, senza spiegare quale fosse, e in che cosa consistesse, l'elemento strutturale e costruttivo nuovo). * Cass. civ., sez. II, 25 marzo 2004, n. 5975, Majocco e altro c. Cond. di via Assarotti 11 Torino

■ Al contratto di manutenzione dell'impianto elevatore stipulato con il professionista dall'amministratore condominiale quale mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, si applicano, in presenza degli altri elementi previsti dalla legge, gli artt. 1469 bis ss. c.c., posta la qualità di «consumatori» dei condomini, trattandosi di persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta. Conseguentemente, ai sensi dell'art. 1469 bis, comma 3, n. 19, c.c. si presume vessatoria, sino a prova contraria, la clausola che stabilisce «come sede del foro competente sulle controversie, località diversa da quella di residenza o domicilio eletto del committente», e, quindi, dalla sede del condominio. * Cass. civ., sez. III, ord. 24 luglio 2001, n. 10086, Soc. CEAM c. Condominio Arcobaleno, in *questa Rivista* 2001, 647.

■ Al rapporto contrattuale avente ad oggetto il servizio di manutenzione di un impianto elevatore installato da una società specializzata in un immobile condominiale, è applicabile la disciplina di cui all'art. 1469 bis c.c. in tema di clausole vessatorie, stante la qualificazione soggettiva del condominio come «consumatore» ai sensi e per gli effetti del secondo comma del medesimo articolo, norma che definisce tale soggetto come «la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta». * Trib. civ. Bologna, 3 ottobre 2000, n. 2539, Condominio Arcobaleno c. Soc. C.E.A.M., in *questa Rivista* 2001.

■ È da ritenersi inefficace e non produttivo di alcuna conseguenza giuridica in capo al condominio un contratto decennale di manutenzione degli ascensori stipulato dall'amministrazione condominiale, in assenza di prova alcuna sulla necessaria, preventiva deliberazione dell'assemblea, trattandosi di atto eccedente l'ordinaria amministrazione. * Giud. pace Torino, sez. II, 28 ottobre 1999, n. 2885, Condominio Garden c. Ditta Palma II, in *questa Rivista* 2000, 629.

■ L'impresa specializzata che, dopo aver stipulato un contratto di manutenzione dell'ascensore di un'impresa, affidi ad un terzo il compito di effettuare i controlli annuali e quindi la manutenzione stessa, non si libera dell'obbligo di effettuare sul libretto di servizio le relative annotazioni, restando, nonostante il conferimento ad altri dell'incarico, manutentore responsabile. * Giud. pace Bologna, 9 dicembre 1998, Soc. Goldoni c. Soc. Calzolari Ascensore

i. Presunzione di comunione

■ In tema di controversie tra condomini, ai sensi dell'art. 7 c.p.c. appartengono alla competenza per materia del giudice di pace le cause relative alla misura ed alle modalità di uso dei servizi di condominio, tra le quali rientra la lite che riguarda l'installazione di apertura automatica del portone di ingresso dello stabile mediante citofoni installati nelle singole unità immobiliari, nonché l'adozione dell'uso della chiave per l'utilizzo dell'ascensore, giacché non viene messo in discussione il diritto stesso del condomino ad un determinato uso delle cose comuni, essendo controversa soltanto la regolamentazione della misura e modalità d'uso dei suddetti servizi. * Cass. civ., sez. II, 24 febbraio 2006, n. 4256, Demanuelli c. Cond. Eliseo Piazza Zoppa Canelli Asti [RV587817]

■ L'area di base del vano di corsa dell'ascensore deve considerarsi parte comune dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117, n. 3, c.c., ed ogni condomino è legittimato a far valere il suo diritto reale sulle aree condominiali e far cessare occupazioni illecite od usi non consentiti. * Trib. civ. Napoli, 15 novembre 1989, in *Rass. equo canone* 1990, 272.

■ L'ascensore quando non sia installato originariamente nell'edificio all'atto della sua costruzione e vi venga installato successivamente per iniziativa di tutti o parte dei condomini non costituisce proprietà comune di tutti i condomini, bensì appartiene in proprietà a quei condomini che l'hanno impiantato a loro spese, salvo la facoltà degli altri condomini, prevista dall'art. 1121 ultimo comma c.c., di partecipare successivamente all'innovazione. * Cass. civ., 18 novembre 1971, n. 3314

I. Proprietari dei locali al piano terreno

■ Non risultando il contrario dai titoli di acquisto delle singole proprietà individuali, l'ascensore deve considerarsi di proprietà comune anche dei condomini proprietari di negozi siti al piano terreno, poiché occorre far riferimento non all'utilizzo in concreto, ma alla potenzialità del medesimo. * Corte app. civ. Bologna, sez. II, 1 aprile 1989, n. 273, Zerbini e altri c. Condominio di via Marconi 6, Bologna, in *questa Rivista* 1990, 67.

■ Il proprietario di unità immobiliari site al piano terreno o aventi accesso separato mediante scala in proprietà esclusiva, è tenuto a concorrere nelle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale o degli ascensori comuni, limitatamente a quella parte di oneri che viene suddivisa, ai sensi dell'art. 1124 cod. civ., in ragione del valore del piano o della porzione di piano; non è invece dovuta alcuna quota di quella parte di spese ripartite, in base alla medesima norma, in misura proporzionale alla distanza dei piani dal suolo. * Trib. civ. Monza, 12 novembre 1985, Tarasconi c. Condominio Assiria I di Sesto San Giovanni, in *questa Rivista* 1986, 299.

■ L'ascensore è una parte comune anche per i proprietari delle unità condominiali site al piano terra poiché essi possono trarre utilità dall'impianto, che è idoneo a valorizzare l'intero immobile e normalmente permette di raggiungere più comodamente parti superiori che sono comuni a tutti. * Trib. civ. Milano, sez. VIII, 16 marzo 1989, Mazzilli ed altri c. Condominio di via Valassina 45, Milano, in *questa Rivista* 1989, 515.

m. Separato godimento

■ L'installazione in un edificio in condominio (o in una parte di esso) di un ascensore di cui prima esso era sprovvisto costituisce, ai sensi dell'art. 1120, primo comma, c.c., una innovazione, con la conseguenza che la relativa deliberazione deve essere presa con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c. * Cass. civ., sez. II, 11 febbraio 2000, n. 1529, Caruso ed altra c. Cond. via Pavia 45 Roma

■ In caso di installazione da parte di un condomino di un ascensore suscettibile di suo separato godimento, trova applicazione l'art. 1102 cod. civ. - a mente del quale il singolo condomino può apportare alla cosa comune le modificazioni necessarie al migliore godimento - e non l'art. 1120 cod. civ., dettato per le ipotesi di innovazione della cosa comune, per cui non pare necessaria l'approvazione da parte dell'assemblea con la maggioranza qualificata richiesta per le innovazioni e le spese di installazione sono esclusivamente a carico dell'interessato. * Trib. civ. Milano, 11 maggio 1989, Sole c. Condominio di via Ozanam, 10/A di Milano, in *questa Rivista* 1990, 74.

■ La norma di cui all'art. 1120 c.c., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con

determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune. Ne consegue che, ricorrendo dette condizioni, il condomino ha facoltà di installare a proprie spese nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore, ponendolo a disposizione degli altri condomini, e può far valere il relativo diritto con azione di accertamento, in contraddittorio degli altri condomini che contestino il diritto stesso, indipendentemente dalla mancata impugnazione della delibera assembleare che abbia respinto la sua proposta al riguardo. * Cass. civ., sez. II, 10 aprile 1999, n. 3508, La Piccirella M. ed altri c. La Piccirella G, in *questa Rivista* 1999, 594.

■ L'installazione di un ascensore in un edificio condominiale che ne sia sprovvisto, può essere attuata, riflettendo un servizio suscettibile di separata utilizzazione, anche a cura e spese di taluni condomini soltanto, purché sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione dell'impianto ed a quelle di manutenzione dell'opera. Più in particolare la previsione dell'art. 1121 c.c. che fa menzione alle spese di manutenzione deve essere interpretata nel senso che debba trattarsi di spese di manutenzione straordinaria e che queste ultime non siano connesse all'effettivo uso della cosa. * Trib. civ. Napoli, sez. II, 18 aprile 2001, Mele ed altra c. Monfardini ed altri, in *questa Rivista* 2001, 832.

■ In caso di godimento separato di servizi comuni all'interno di un unico condominio, ai fini della validità delle delibere assembleari è configurabile una maggioranza limitata ai soli condomini della parte di edificio alla quale è destinato il servizio in separato godimento. (Fattispecie in tema di installazione di un ascensore). * Trib. civ. Milano, 12 aprile 1990, in *questa Rivista* 1991, 336.

n. Sostituzione

■ La sostituzione di ascensori usurati e non più agibili con ascensori nuovi, anche di tipo e marca diversi, conformi alle nuove tecniche, non costituisce innovazione poiché le cose comuni oggetto delle modifiche (strutture del vano ascensore e locali annessi, cabina) non subiscono alcuna sostanziale trasformazione e conservano la loro destinazione strumentale al servizio, anche se si realizzano mutamenti alla loro conformazione. * Corte app. civ. Milano, sez. I, 9 ottobre 1987, n. 1983, Condominio di via Console Marcello 18/2 di Milano c. Dondoli, in *questa Rivista* 1989, 707.

o. Spese (ripartizione)

■ Non è tenuto a contribuire alle spese per i lavori di rifacimento dell'ascensore il condomino proprietario di unità immobiliari adibite a negozi, con accesso diretto ed indipendente esclusivamente dall'esterno, prive di cantina e con nessuna possibilità di utilizzare l'androne e le scale comuni. (Fattispecie nella quale è anche risultato che, per espressa previsione del regolamento condominiale, i suddetti locali non partecipavano alle spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria dell'impianto). * Trib. civ. Parma, 10 maggio 2011, n. 559, Frati c. Condominio "Rampini 2", in *questa Rivista* 2011, 459.

■ Sussistendo una presunzione di condominialità dell'ascensore, e dovendo le spese di manutenzione dello stesso, sia ordinarie che straordinarie, essere ripartite tra tutti i condomini con il criterio della proporzionalità dettato dagli artt. 1123 e 1124 c.c., a nulla vale la considerazione che i proprietari dei locali al piano terra non ne usufruiscano in concreto. * Trib. civ. Salerno, 3 novembre 2009, Condominio Palazzo c. Condominio Palazzo Gambardella, Via Manzo 64, in Salerno, in *questa Rivista* 2010, 71.

■ In tema di condominio di edifici, la regola posta dall'art. 1124 c.c. relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale (per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano, per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo) in mancanza di criteri condizionali, è applicabile per analogia, ricorrendo l'identica ratio, alle spese relative alla conservazione e alla manutenzione dell'ascensore già esistente (su cui incide il logorio dell'impianto, proporzionale all'altezza dei piani). Pertanto anche nel caso in cui l'ascensore sia stato installato successivamente alla costruzione dell'edificio, ma con il consenso di tutti i condomini, l'impianto è di proprietà comune secondo la presunzione di cui all'art. 1117 n. 3 c.c., in mancanza di titolo contrario fra tutti i condomini in proporzione al valore del piano o porzione di piano di proprietà esclusiva (art. 1118 c.c.) e la ripartizione delle spese relative all'ascensore è regolata dai criteri stabiliti dall'art. 1124 c.c. e dall'art. 1123 c.c. che costituisce una specifica applicazione mentre se il contributo finanziario apportato dai condomini nella costruzione dell'impianto, è d'entità maggiore rispetto alla quota di comproprietà, può dare luogo soltanto ad un diritto di credito del singolo condomino verso il condominio. * Cass. civ., sez. II, 17 febbraio 2005, n. 3264, Spelta c. Maderna ed altri [RV579546]

■ La norma di cui all'art. 1120 c.c., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune. (Fattispecie relativa al prolungamento della corsa dell'ascensore, che esauriva la sua funzione al terzo fino al quarto piano dello stabile). * Cass. civ., sez. II, 27 dicembre 2004, n. 24006, Condominio Locatelli 31 in Bergamo c. Alari, in *questa Rivista* 2005, 159 [RV578202]

■ Le spese di installazione dell'ascensore nell'edificio in condominio debbono essere ripartite secondo il criterio dell'art. 1123 c.c. relativo alle innovazioni deliberate dalla maggioranza e cioè in proporzione del valore della proprietà di ciascun condomino. * Cass. civ., sez. II, 10 gennaio 1996, n. 165, Compagnone c. Condominio di Via Ponte Seveso n. 26 in Milano, in *questa Rivista* 1996, 529.

■ In tema di condominio di edifici la regola posta dall'art. 1124 c.c. relativa alla ripartizione tra i condomini delle spese di ricostruzione (oltre che di manutenzione) delle scale è applicabile per analogia, ricorrendo identica ratio, alle spese relative alla ricostruzione (e manutenzione) dell'ascensore già esistente. La disciplina legislativa, in subjecta materia (artt. 1123-1125 c.c.) è, peraltro, suscettibile di deroga con patto negoziale intervenuto tra i condomini. * Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1999, n. 2833, Gambatesa c. Condominio di via Lattanzio 14, Bari.

■ Le spese di installazione ex novo e manutenzione dell'impianto di ascensore devono essere ripartite tra gli originari comproprietari e il condomino subentrante nella comunione relativa all'impianto medesimo, in applicazione del criterio previsto per le scale dall'art. 1124 c.c. * Trib. civ. Genova, 27 marzo 1998, n. 817, Frezza c. Condominio via Pica 5, Genova, in *questa Rivista* 1998, 730.

■ In tema di condominio degli edifici, la disciplina di cui agli artt. 1123, 1125 cod. civ. sul riparto delle spese inerenti ai beni comuni, è suscettibile di deroga con patto negoziale, e, quindi, anche con il regolamento condominiale, ove abbia natura convenzionale, e sia di conseguenza vincolante nei confronti di tutti i partecipanti. Pertanto, con riguardo alla ripartizione delle spese per la manutenzione degli ascensori, deve ritenersi valida ed operante la disposizione del suddetto regolamento, che preveda il concorso di tutti i condomini, inclusi quelli abitanti al piano terreno, in base ai millesimi delle rispettive proprietà. * Cass. civ., sez. II, 6 novembre 1986, n. 6499, Jannace c. C. V. Petrarca NA

■ Gli interventi di adeguamento dell'ascensore alla normativa CEE, essendo diretti al conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana e incolumità delle persone, onde proteggere efficacemente gli utenti e i terzi, non attengono all'ordinaria manutenzione dello stesso o al suo uso e godimento, bensì alla straordinaria manutenzione, riguardando l'ascensore nella sua unità strutturale. Le relative spese devono quindi essere sopportate da tutti i condomini, in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà, compresi i proprietari degli appartamenti siti al piano terra. * Trib. civ. Parma, sez. II, 29 settembre 1994, n. 859, Pains e altra c. Condominio Elisabetta, in *questa Rivista* 1994, 831.

■ Le spese per l'adeguamento dell'ascensore alla normativa CEE non rientrano tra quelle previste dall'art. 1124 c.c., poiché non dipendono da interventi correlati con l'intensità dell'uso, con la vetustà, con guasti accidentali: ne discende che esse vanno ripartite in base ai valori di proprietà delle unità immobiliari. * Trib. civ. Taranto, 23 maggio 1996, De Pace ed altri c. Condominio di via Genova n. 50 in Taranto, in *questa Rivista* 1997, 1041.

■ Le spese straordinarie relative agli ascensori, necessarie per l'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza, attengono al profilo della proprietà del bene e vanno sostenute da tutti i condomini in proporzione dei rispettivi millesimi di proprietà esclusiva. * Trib. civ. Bologna, 2 maggio 1995, n. 685, Pirani c. Condominio di via Marconi n. 16 in Bologna, in *questa Rivista* 1996, 87.

■ Le spese che ineriscono al mantenimento e all'uso dell'ascensore - ossia della comodità - vanno ripartite proporzionalmente fra i condomini in ragione dei diversi piani cui lo stesso è posto al servizio, mentre quelle che attengono all'impianto come tale, per modificazioni o migliorie, vanno sopportate dai comproprietari in ragione dei rispettivi millesimi. (Nel caso di specie i giudici hanno ritenuto che la spesa per la sostituzione dell'argano e del motore dell'ascensore debba essere ripartita tra i condomini in ragione delle rispettive proprietà millesimali). * Trib. civ. Bologna, sez. V, 27 febbraio 1986, n. 357, Cond. Via Marconi 6 c. Zerbini e altri, in *questa Rivista* 1986, 477.

■ In base all'art. 1124 c.c., le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale e, quindi, dell'ascensore, sono assimilate e assoggettate alla stessa disciplina, senza alcuna distinzione tra le une e le altre, sicché la clausola di regolamento condominiale che esoneri una determinata categoria di condomini dal pagamento delle spese di manutenzione (ordinaria e straordinaria), ove sia intesa dal giudice nel senso di modificare anche detta assimilazione legale, distinguendo le varie spese, richiede una motivazione adeguata. (Fattispecie relativa a regolamento condominiale che, in deroga alla disciplina di cui agli artt. 1123-1125 c.c., prevedeva l'esenzione da tali spese per una categoria di condomini). * Cass. civ., sez. II, 25 marzo 2004, n. 5975, Majocco e altro c. Cond. di via Assarotti 11 Torino.

■ In tema di condominio di edifici la regola posta dall'art. 1124 c.c. relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale (per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, per l'altra metà in misura proporzionale alla altezza di ciascun piano dal suolo) è applicabile per analogia, ricorrendo l'identica ratio, alle spese relative alla

manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente. Nell'ipotesi, invece, d'installazione ex novo dell'impianto dell'ascensore trova applicazione la disciplina dell'art. 1123 c.c. relativa alla ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza (proporzionalità al valore della proprietà di ciascun condomino). * Cass. civ., sez. II, 25 marzo 2004, n. 5975, Majocco e altro c. Cond. di via Assarotti 11 Torino

Rassegne precedenti

(*) *Le precedenti Rassegne di giurisprudenza pubblicate in questa Rivista hanno riguardato, rispettivamente:*

Amministratore nominato dall'Autorità Giudiziaria (2001, 599);
 Aree verdi condominiali (1999, 1021);
 Autorimesse e posti-auto condominiali (1995, 455);
 Barriere architettoniche (1999, 475);
 Canne fumarie (1995, 915);
 Condominio minimo (2002, 345);
 Danni in condominio (2003, 543);
 Danni per ritardata restituzione della cosa locata (2003, 391);
 Destinazione degli immobili a particolari attività (2001, 715);
 Diritti del conduttore in caso di riparazione (2011, 485);
 Durata della locazione (2011, 837);
 Finestre e vedute (2005, 469);
 Fognature e scarichi condominiali (2000, 951);
 Garanzie per molestia (2008, 187);
 Gli ingressi in condominio (2004, 747);
 Il deposito cauzionale (2005, 575);
 Il diritto di prelazione sull'immobile locato (2004, 371);
 Il diritto di riscatto (2006, 455);
 Il perimetro dell'edificio condominiale (2005, 213);
 Il rapporto di portierato (1998, 607);
 Il recesso del conduttore (1997, 141);
 Il regolamento condominiale (2004, 223);
 Il servizio idrico (2009, 89);
 Il sottotetto condominiale (1997, 493);
 Il supercondominio (1996, 113);
 Il tetto (2009, 291);
 Il verbale dell'assemblea condominiale (1999, 693);
 I balconi (2003, 235);
 I cortili in condominio (2002, 639);
 I muri condominiali (1996, 793);
 I patti in deroga (1995, 191);
 Immissioni (rumori, fumi, esalazioni) (2002, 213);
 Indennità per la perdita dell'avviamento commerciale (2002, 451);
 Intimazione di licenza e di sfratto per finita locazione (2006, 697);
 Intimazione di sfratto per morosità (2008, 421);
 Lastrici solari (2000, 485);
 L'aggiornamento del canone locativo (2007, 197);
 L'ascensore condominiale (2012, 203);
 L'assistenza della forza pubblica (1996, 601);
 La convalida della licenza o dello sfratto (2005, 361);
 La convocazione dell'assemblea condominiale (2006, 563);
 La legittimazione del singolo condomino nelle azioni giudiziarie (2012, 95);
 La legittimazione dell'amministratore nelle azioni giudiziarie (2011, 231);
 La nuova legge sulle locazioni abitative (2000, 137);
 La partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini (2011, 355);
 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 spese in condominio (2011, 699);
 Le tabelle millesimali (1998, 913);
 Lo scioglimento del condominio (2008, 291);
 L'impianto idrico in condominio (2006, 199);
 L'impugnazione delle delibere assembleari (2007, 89);
 L'opposizione dell'intimato (2003, 699);
 L'opposizione successiva alla convalida (2007, 645);
 Mancato o ritardato pagamento del canone e oneri accessori (2005, 91);
 Mantenimento della casa in buono stato locativo (2007, 425);
 Miglioramenti apportati alla casa locata (1998, 451);
 Modalità per il rilascio: art. 56 L. n. 392/78 (2004, 99);
 Mutamento del rito (2009, 589);
 Oneri accessori (2003, 87);
 Patti contrari alla legge (2010, 431);
 Perdita e deterioramento della cosa locata (2010, 533);
 Portierato, custodia e pulizia (2000, 641);
 Rapporti tra il locatore e il subconduttore (2010, 207);
 Recesso del locatore e ripristino del rapporto (1997, 693);
 Restituzione della cosa locata (2000, 321);
 Riparazioni straordinarie (2000, 793);
 Riscaldamento e risparmio energetico (1998, 273);
 Sanzioni per il rilascio ottenuto fraudolentemente (2009, 191);
 Scale condominiali (2001, 857);
 Sicurezza degli impianti condominiali (1999, 873);
 Soffitti e solai (2001, 291);
 Strade e viali (2010, 659);
 Sublocazione e cessione del contratto di locazione (2002, 77);
 Sul deposito cauzionale (1997, 887);
 Suolo e sottosuolo condominiale (2010, 85);
 Termine per il pagamento dei canoni scaduti (2001, 469);
 Trasferimento a titolo particolare della cosa locata (2008, 675);
 Uso promiscuo dell'immobile locato (1997, 309);
 Uso della cosa comune condominiale (1997, 1073);
 Uso della proprietà esclusiva (2004, 501);
 Uso diverso da quello pattuito (2006, 337);
 Vizi della cosa locata (2004, 619).

Legislazione e documentazione

I

D.L. 9 febbraio 2012, n. 5. **Disposizioni urgenti in materia di semplificazione e di sviluppo** (*Gazzetta Ufficiale* Serie gen. - n. 33 del 9 febbraio 2012).

(Estratto)

TITOLO I

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SEMPLIFICAZIONI

CAPO II

SEMPLIFICAZIONI PER I CITTADINI

10. (*Parcheggi pertinenziali*). 1. L'articolo 9, comma 5, della legge 24 marzo 1989, n. 122, è sostituito dal seguente: "5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 41 *sexies*, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune. I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli."

CAPO III

SEMPLIFICAZIONI PER LE IMPRESE

SEZIONE VII

ALTRE DISPOSIZIONI DI SEMPLIFICAZIONE

34. (*Riconoscimento dell'abilitazione delle imprese esercenti attività di installazione, ampliamento e manutenzione degli impianti negli edifici*). 1. L'abilitazione delle imprese di cui all'articolo 3, del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, concerne, alle condizioni ivi indicate, tutte le tipologie di edifici indipendentemente dalla destinazione d'uso.

43. (*Semplificazioni in materia di verifica dell'interesse culturale nell'ambito delle procedure di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico*). 1. Al fine di accelerare i processi di dismissione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico di cui all'articolo 6 della legge 12 novembre 2011, n. 183, all'articolo 66 del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, all'articolo 27 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e agli articoli 307, comma 10, e 314 del decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66, nel rispetto delle esigenze di tutela del patrimonio culturale, con decreto non avente natura regolamentare del Ministro per i beni e le attività culturali, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottarsi entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del presente decreto, sono definite modalità tecniche operative, anche informatiche, idonee ad accelerare le procedure di verifica dell'interesse culturale di cui all'articolo 12, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio.

2. Le Amministrazioni provvedono all'attuazione del presente articolo con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

TITOLO II

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SVILUPPO

CAPO I

NORME IN MATERIA DI AGENDA DIGITALE E SVILUPPO DEI SETTORI

DELLA INNOVAZIONE, RICERCA E ISTRUZIONE, TURISMO E INFRASTRUTTURE ENERGETICHE

SEZIONE III

DISPOSIZIONI PER L'ISTRUZIONE

53. (*Modernizzazione del patrimonio immobiliare scolastico e riduzione dei consumi e miglioramento dell'efficienza degli usi finali di energia*). 1. Al fine di garantire su tutto il territorio nazionale l'ammodernamento e la razionalizzazione del patrimonio immobiliare scolastico, anche in modo da conseguire una riduzione strutturale delle spese correnti di funzionamento, il CIPE, su proposta del Ministro dell'istruzione, dell'università e della ricerca e del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, approva un Piano nazionale di edilizia scolastica. La proposta di Piano è trasmessa alla Conferenza unificata entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto e il Piano è approvato entro i successivi 60 giorni.

2. Il Piano di cui al comma 1 ha ad oggetto la realizzazione di interventi di ammodernamento e recupero del patrimonio scolastico esistente, anche ai fini della messa in sicurezza degli edifici, e di costruzione e completamento di nuovi edifici scolastici, da realizzare, in un'ottica di razionalizzazione e contenimento delle spese correnti di funzionamento, nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, favorendo il coinvolgimento di capitali pubblici e privati anche attraverso i seguenti interventi:

a) la ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico, costituito da aree ed edifici non più utilizzati, che possano essere destinati alla realizzazione degli interventi previsti dal presente articolo, sulla base di accordi tra il Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca, l'Agenzia del demanio, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il Ministero della difesa in caso di aree ed edifici non più utilizzati a fini militari, le regioni e gli enti locali;

b) la costituzione di uno o più fondi immobiliari destinati alla valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare scolastico ovvero alla promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, articolati anche in un sistema integrato nazionale e locale, per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia scolastica;

c) la messa a disposizione di beni immobili di proprietà pubblica a uso scolastico suscettibili di valorizzazione e dismissione in favore di soggetti pubblici o privati, mediante permuta, anche parziale, con immobili già esistenti o da edificare e da destinare a nuove scuole;

d) le modalità di compartecipazione facoltativa degli enti locali.

3. In coerenza con le indicazioni contenute nel Piano, il Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare promuovono, congiuntamente la stipulazione di appositi accordi di programma, approvati con decreto dei medesimi Ministri, al fine di concentrare gli interventi sulle esigenze dei singoli contesti territoriali e sviluppare utili sinergie, promuovendo e valorizzando la partecipazione di soggetti pubblici e privati.

4. Nella delibera CIPE di cui al comma 1 sono inoltre disciplinate le modalità e i termini per la verifica periodica delle fasi di realizzazione del Piano, in base al cronoprogramma approvato e alle esigenze finanziarie, potendosi conseguentemente disporre, in caso di scostamenti, la diversa allocazione delle risorse finanziarie pubbliche verso modalità di attuazione più efficienti.

5. Nelle more della definizione e approvazione del Piano, al fine di assicurare il tempestivo avvio di interventi prioritari e immediatamente realizzabili di edilizia scolastica coerenti con gli obiettivi di cui ai commi 1 e 2:

a) il CIPE, su proposta del Ministro dell'istruzione, dell'università e della ricerca e del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, approva un Piano di messa in sicurezza degli edifici scolastici esistenti e di costruzione di nuovi edifici scolastici, anche favorendo interventi diretti al risparmio energetico e all'eliminazione delle locazioni a carattere oneroso, nell'ambito delle risorse assegnate al Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca dall'articolo 33, comma 8, della legge 12 novembre 2011, n. 183, pari a cento milioni di euro per l'anno 2012.

b) le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 626, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, si applicano anche nel triennio 2012/2014, con estensione dell'ambito di applicazione alle scuole primarie e dell'infanzia, subordinatamente al rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica.

6. Al fine di semplificare le procedure relative alle operazioni di cui al presente articolo, il vincolo di destinazione a uso scolastico è acquisito automaticamente per i nuovi edifici con il collaudo dell'opera e cessa per gli edifici scolastici oggetto di permuta con l'effettivo trasferimento delle attività scolastiche presso la nuova sede;

7. Al fine di adeguare la normativa tecnica vigente agli standard europei e alle più moderne concezioni di realizzazione e impiego degli edifici scolastici, perseguendo altresì, ove possibile, soluzioni protese al contenimento dei costi, con decreto del Ministro dell'istruzione, dell'università e della ricerca, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, da emanare entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono adottate le norme tecniche-quadro, contenenti gli indici minimi e massimi di funzionalità urbanistica, edilizia, anche con riferimento alle tecnologie in materia di efficienza e risparmio energetico e produzione da fonti energetiche rinnovabili, e didattica indispensabili a garantire indirizzi progettuali di riferimento adeguati e omogenei sul territorio nazionale.

8. All'attuazione delle disposizioni di cui al presente articolo si provvede nei limiti delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

9. Gli enti proprietari di edifici adibiti a istituzioni scolastiche, le università e gli enti di ricerca vigilati dal Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca, adottano entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto, misure di gestione, conduzione e manutenzione degli immobili finalizzate al contenimento dei consumi di energia e alla migliore efficienza degli usi finali della stessa, anche attraverso il ricorso, in deroga all'articolo 12 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, ai contratti di servizio energia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 e al decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, secondo le linee guida predisposte dal Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca, di concerto con il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, con il Ministero dello sviluppo economico e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

TITOLO III

DISCIPLINA TRANSITORIA, ABROGAZIONI ED ENTRATA IN VIGORE

63. (*Entrata in vigore*). 1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

II

D.L. 24 gennaio 2012, n. 1. **Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività** (Suppl. ord. alla *Gazzetta Ufficiale* Serie gen. - n. 19 del 24 gennaio 2012).

(Estratto)

TITOLO II INFRASTRUTTURE

CAPO I MISURE PER LO SVILUPPO INFRASTRUTTURALE

54. (*Emissione di obbligazioni di scopo da parte degli enti locali garantite da beni immobili patrimoniali ai fini della realizzazione di opere pubbliche*). 1. All'articolo 35, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, dopo il comma 1, è inserito il seguente:

«1 bis. I comuni, le province, le città metropolitane e, previa autorizzazione di ciascun partecipante, le unioni di comuni, le comunità montane e i consorzi tra enti locali, per il finanziamento di singole opere pubbliche, possono attivare prestiti obbligazionari di scopo legati alla realizzazione delle opere stesse e garantiti da un apposito patrimonio destinato. Tale patrimonio è formato da beni immobili disponibili di proprietà degli enti locali di cui al primo periodo, per un valore almeno pari all'emissione obbligazionaria, ed è destinato esclusivamente alla soddisfazione degli obbligazionisti. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni da parte di qualsiasi creditore diverso dai portatori dei titoli emessi dall'ente locale. Con apposito regolamento, da emanare, ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400 entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto, il Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con i Ministri dell'interno e delle infrastrutture e dei trasporti, determina le modalità di costituzione e di gestione del predetto patrimonio destinato a garantire le obbligazioni per il finanziamento delle opere pubbliche.».

CAPO II
MISURE PER L'EDILIZIA

56. (*Norma nel settore edilizio*). 1. All'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, dopo il comma 9 è aggiunto il seguente:

«9 bis. I comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38 per cento per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori.».

57. (*Ripristino IVA per*) (**housing**) (*sociale*). 1. Al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 10, comma 1, il numero 8 è sostituito dal seguente:

«8) le locazioni e gli affitti, relative cessioni, risoluzioni e proroghe, di terreni e aziende agricole, di aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria, e di fabbricati, comprese le pertinenze, le scorte e in genere i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locati e affittati, escluse le locazioni, per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, di fabbricati abitativi, di durata non inferiore a quattro anni, effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata, di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia ed il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008 ed escluse le locazioni di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni effettuate nei confronti dei soggetti indicati alle lettere b) e c) del numero 8 ter) ovvero per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;».

b) all'articolo 10, comma 1, il numero 8 bis è sostituito dal seguente:

«8 bis) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8 ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e cessioni, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, di fabbricati di civile abitazione locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione dei piani di edilizia residenziale convenzionata ovvero destinati ad alloggi sociali come definite dal decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia ed il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008;»;

all'articolo 36, al terzo comma sesto periodo, dopo le parole "che effettuano sia locazioni," sono inserite le seguenti: "o cessioni," e dopo le parole "dell'articolo 19 bis, sia locazioni" sono inserite le seguenti: "o cessioni";

c) alla tabella A, parte terza, il n. 127 *duodevicies* è sostituito dal seguente:

«127 *duodevicies*) locazioni di immobili di civile abitazione effettuate in esecuzione di programmi di edilizia abitativa convenzionata e locazioni di fabbricati di civile abitazione destinati

ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia e il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive, del 22 aprile 2008».

58. (*Semplificazione procedure Piano nazionale di edilizia abitativa*). 1. All'articolo 11, comma 4, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: "Tale intesa va resa nella seduta del Cipe nella quale sono approvati gli accordi di programma. Eventuali rimodulazioni degli interventi contenuti negli accordi di programma sono approvate con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Eventuali atti aggiuntivi agli accordi di programma, da sottoscrivere per l'utilizzo di economie ovvero di nuove risorse finanziarie che si rendessero disponibili, sono approvati con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze."

2. All'articolo 4, comma 2, del Piano nazionale di edilizia abitativa di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009, sono aggiunti i seguenti periodi: "Tale intesa va resa nella seduta del Cipe nella quale sono approvati gli accordi di programma. Eventuali rimodulazioni degli interventi contenuti negli accordi di programma sono approvate con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Eventuali atti aggiuntivi agli accordi di programma, da sottoscrivere per l'utilizzo di economie ovvero di nuove risorse finanziarie che si rendessero disponibili, sono approvati con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze."

3. Agli accordi di programma di cui all'articolo 4, comma 2, del Piano nazionale di edilizia abitativa di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009 si applicano le disposizioni di cui all'articolo 41, commi 4 e 5, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

TITOLO III
EUROPA

CAPO III
ALTRE MISURE DI ARMONIZZAZIONE

98. (*Entrata in vigore*). 1. Il presente decreto entra in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

III

Ris. (Ag. Entrate) 13 gennaio 2012, n. 8. **Interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000 - Rettifica di valore degli immobili inseriti nella dichiarazione di successione - D.L.vo 31 ottobre 1990, n. 346, articolo 31**

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente la rettifica di una dichiarazione di successione, è stato esposto il seguente

QUESITO

TIZIO è deceduto in ... il 12 aprile 1995.

Il de cuius, titolare di alcuni beni immobili nel comune di ..., lasciava quale unico erede del proprio patrimonio il contribuente istante, CAIO.

Quest'ultimo conferiva una procura generale allo zio SEMPRONIO, affinché provvedesse alla redazione e presentazione della dichiarazione di successione nonché alla gestione dei beni da lui ereditati. Dopo la morte dello zio, l'interpellante, rientrato

nella gestione dei beni, ha rilevato che la dichiarazione di successione, a suo tempo presentata, conteneva degli errori.

Alcuni beni di proprietà del de cuius risultavano omessi nella dichiarazione e, fa presente l'istante, un cespite indicato per un valore di lire 12.000.000 aveva, in realtà, un valore effettivo di gran lunga inferiore rispetto a quanto riportato in successione, pari a lire 500.000.

Il contribuente chiede, quindi, di conoscere se sia possibile procedere alla variazione in diminuzione del valore del bene indicato in misura errata.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che sia possibile modificare il valore del cespite indicato in modo errato nella dichiarazione di successione, presentando una dichiarazione modificativa.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Ai sensi dell'articolo 31, comma 1, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni approvato con Decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346 (di seguito TUS), la dichiarazione deve essere presentata entro un anno dalla data di apertura della successione (nel 1995, data di apertura della successione di TIZIO, tale termine era fissato in sei mesi).

Il comma 3 del medesimo articolo stabilisce, inoltre, che fino alla scadenza del termine di presentazione, la dichiarazione di successione può essere modificata.

Tale disposizione consente, pertanto, ai contribuenti che hanno compiuto errori nella dichiarazione di successione di presentare una nuova dichiarazione, modificativa della precedente, nel termine di un anno dalla data di apertura della successione.

In ordine all'ipotesi di emendabilità della dichiarazione di successione oltre il termine previsto per la presentazione della dichiarazione, l'Amministrazione finanziaria ha avuto modo di fornire chiarimenti, tra l'altro, con la risoluzione 18 giugno 1999, n. 101.

Nella richiamata risoluzione, che esaminava la possibilità di procedere alla presentazione di una dichiarazione rettificativa, oltre il termine di presentazione della dichiarazione, per modificare in diminuzione il valore di un cespite, veniva rilevato che il principio dettato dall'articolo 31, comma 3, del TUS deve essere coordinato con la previsione dettata dall'articolo 33, comma 2, del medesimo TUS secondo cui "in sede di liquidazione l'Ufficio provvede a correggere gli errori materiali e di calcolo commessi dal dichiarante nella determinazione della base imponibile".

Dal combinato disposto delle richiamate norme, concludeva la risoluzione, si desume che "al di fuori delle ipotesi di errore materiale o di calcolo che emergono "ictu oculi", eventuali precisazioni o rettifiche per poter essere prese in considerazione dall'ufficio devono essere effettuate nelle stesse forme e negli stessi termini previsti per la dichiarazione che si intende correggere".

Di fatto, la richiamata risoluzione riconosce la possibilità di procedere alla rettifica della dichiarazione anche oltre il termine previsto dall'articolo 31 nei soli casi di errori materiali o di calcolo, ovvero di errori che "siano riconoscibili, incontestabili e oggettivamente desumibili in modo evidente dallo stesso contesto della dichiarazione e quindi rilevabili d'ufficio".

I chiarimenti forniti dall'amministrazione finanziaria con la richiamata risoluzione trovavano il proprio fondamento nei principi affermati dalla Corte di Cassazione che, ad esempio, con la sentenza 5 febbraio 1996, n. 946 precisava che "sono correggibili gli errori

materiali o di calcolo contenuti nelle dichiarazioni tributarie, quando essi emergono "ictu oculi" dalla dichiarazione stessa".

Il tema della emendabilità della dichiarazione di successione è stato, tuttavia, oggetto di successivi pronunciamenti da parte della Suprema Corte che, come rilevato dalla stessa Corte di Cassazione, sez. V, con la sentenza 20 giugno 2002, n. 8972, hanno condotto talvolta le diverse sezioni della Corte a formulare interpretazioni discordanti.

Detto contrasto interpretativo è stato, infine, definito con la sentenza emanata dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite il 27 luglio 2004, n. 14088.

Nella richiamata sentenza, i giudici di legittimità hanno preliminarmente rilevato la specificità della dichiarazione di successione, disciplinata dagli articoli 27 e seguenti del TUS, rispetto ad altre dichiarazioni fiscali. Fa presente, infatti, la Corte che, al di là della previsione dettata dall'articolo 31 del TUS che consente la modificabilità della dichiarazione di successione entro la scadenza del termine di presentazione, non si rinvengono nel TUS "elementi testuali riguardanti eventuali errori del contribuente. Da un lato, infatti, l'articolo 31, comma 3 ammette la modificabilità - dichiarazione modificativa propriamente detta - fino alla scadenza del termine; dall'altro, la dichiarazione sostitutiva e quella integrativa nell'articolo 28, comma 6, si atteggiavano come materia di vero e proprio obbligo, condizionato al sopravvenire di eventi che diano luogo a mutamento della devoluzione dell'eredità o del legato ovvero ad applicazione dell'imposta in misura superiore. Ne sovviene la disciplina dei rimborsi, mancando ogni collegamento col peculiare sistema di riscossione mediante "autotassazione".

Tenuto conto di tali peculiarità, la Corte di Cassazione nella richiamata sentenza ha, quindi, affermato un principio di emendabilità e di ritrattabilità della dichiarazione di successione, "sottratte al termine fissato per la dichiarazione medesima (art. 31 cit.)". Il termine di presentazione della dichiarazione "attiene alle modalità di adempimento di un obbligo e non all'esercizio di un potere - onde il mancato rispetto non inciderà sull'efficacia della dichiarazione, potendo solo comportare l'applicazione delle sanzioni corrispondenti".

A parere della Corte, la dichiarazione di successione costituisce un momento dell'iter procedimentale finalizzato all'accertamento dell'obbligazione tributaria che "si conclude con l'emissione, da parte dell'ufficio, dell'atto impositivo, sulla base dei dati emergenti dalla dichiarazione, che avrà, per ciò stesso, esaurito la sua funzione. ... Da ciò consegue che la dichiarazione di successione è emendabile finché non intervenga un avviso di accertamento di maggior valore".

Tale principio, che trova applicazione sia nel caso di correzioni in aumento, che in diminuzione, dei valori inizialmente dichiarati, è stato più volte confermato dalla giurisprudenza di legittimità (Corte di Cassazione 25 settembre 2009, n. 20629, 6 agosto 2008, n. 21196, 15 maggio 2006, n. 11143, ecc.).

Si rammenta, da ultimo, la sentenza 18 novembre 2011, n. 24265, con la quale è stato precisato che la Corte di Cassazione "con indirizzo ormai consolidato" ha condivisibilmente affermato che "la dichiarazione di successione, come ogni dichiarazione fiscale, può essere ritrattata e modificata, anche dopo la scadenza del termine fissato nell'art. 31 D.L.vo n. 31 ottobre 1990 n. 346 (con la precisazione che l'eventuale "mancata osservanza" di tale termine potrà comportare solo l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 50 e ss.), "purché prima della notificazione dell'avviso di rettifica e liquidazione della maggiore imposta".

In considerazione del mutato orientamento dei giudici di legittimità, espresso nelle richiamate sentenze, deve ritenersi che

i contribuenti possano procedere alla rettifica di errori contenuti nella dichiarazione di successione anche non meramente materiali o di calcolo, e gli uffici dell'Agenzia sono tenuti a valutare tali rettifiche, a condizione che tali modifiche vengano dichiarate prima della notificazione dell'avviso di rettifica e liquidazione della maggiore imposta ovvero prima del decorso del termine ultimo previsto dall'articolo 27, comma 3, del TUS, per la notifica del medesimo (due anni dal pagamento dell'imposta principale).

In tal senso, devono, quindi ritenersi superati i chiarimenti forniti dall'Amministrazione finanziaria con la risoluzione 18 giugno 1999, n. 101.

Fatte tali opportune premesse, si precisa, con riferimento all'ipotesi prospettata dal contribuente, che non è possibile procedere alla modifica in diminuzione del valore dell'immobile inserito nella dichiarazione di successione presentata il 30 ottobre 1995, in quanto risulta ormai decorso il termine ultimo per la notifica dell'avviso di rettifica e liquidazione della maggiore imposta.

Sulla base dei principi affermati dalla Corte e condivisi dalla scrivente, infatti, la dichiarazione rettificativa dei valori dichiarati deve essere presentata entro il termine previsto per l'accertamento dell'obbligazione tributaria, e cioè prima della notifica dell'avviso di rettifica e liquidazione della maggiore imposta ovvero, in mancanza della notifica dello stesso, entro il termine previsto per la sua notificazione.

Considerato che la dichiarazione di successione che si chiede di rettificare è stata presentata il 30 ottobre 1995 e che la relativa procedura di accertamento è ormai conclusa, si ritiene che la soluzione proposta dall'interpellante non possa essere condivisa.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IV

D.L. 29 dicembre 2011, n. 216. **Proroga di termini previsti da disposizioni legislative** (*Gazzetta Ufficiale* Serie gen. - n. 302 del 29 dicembre 2011).

(Estratto)

29. (Proroghe di termini in materia fiscale). 16. All'articolo 1, comma 1, del decreto legge 20 ottobre 2008, n. 158, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 dicembre 2008, n. 199, come da ultimo modificato dall'articolo 2, comma 12 *sexies*, del decreto legge 29 dicembre 2010, n. 225, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2011, n. 10, in materia di esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione di immobili ad uso abitativo, le parole: «al 31 dicembre 2011» sono sostituite dalle seguenti: «al 31 dicembre 2012». Ai fini della determinazione della misura dell'acconto dell'imposta sul reddito delle persone fisiche dovuto per l'anno 2013 non si tiene conto dei benefici fiscali di cui all'articolo 2, comma 1, della legge 8 febbraio 2007, n. 9. Alle minori entrate derivanti dall'attuazione del presente comma, valutate in 3,38 milioni di euro per l'anno 2013, si provvede mediante parziale utilizzo della quota delle entrate previste, per il medesimo anno, dall'articolo 1, comma 238, secondo periodo, della legge 30 dicembre 2004, n. 311. A tal fine, dopo il secondo periodo dell'articolo 1, comma 238, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, è aggiunto il seguente: «La riassegnazione di cui al precedente periodo è limitata, per l'anno 2013, all'importo di euro 8.620.000.»

30. (Entrata in vigore). 1. Il presente decreto entra in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

V

L. 15 dicembre 2011, n. 217. **Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2010** (*Gazzetta Ufficiale* Serie gen. - n. 1 del 2 gennaio 2012).

(Estratto)

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

1. (Delega al Governo per la disciplina sanzionatoria di violazioni di disposizioni comunitarie). 1. Al fine di assicurare la piena integrazione delle norme comunitarie nell'ordinamento nazionale il Governo, fatte salve le norme penali vigenti, è delegato ad adottare, entro due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, disposizioni recanti sanzioni penali o amministrative per le violazioni di obblighi contenuti in direttive comunitarie attuate in via regolamentare o amministrativa, ai sensi delle leggi comunitarie vigenti, o in regolamenti comunitari pubblicati alla data di entrata in vigore della presente legge, per i quali non sono già previste sanzioni penali o amministrative.

2. La delega di cui al comma 1 è esercitata con decreti legislativi adottati ai sensi dell'articolo 14 della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Presidente del Consiglio dei ministri o del Ministro per le politiche europee e del Ministro della giustizia, di concerto con i Ministri competenti per materia. I decreti legislativi si informano ai principi e criteri direttivi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), della legge 4 giugno 2010, n. 96.

3. Gli schemi di decreto legislativo di cui al presente articolo sono trasmessi alla Camera dei deputati e al Senato della Repubblica per l'espressione del parere da parte dei competenti organi parlamentari con le modalità e nei termini previsti dai commi 3 e 8 dell'articolo 1 della legge 4 giugno 2010, n. 96.

2. (Oneri relativi a prestazioni e controlli). 1. In relazione agli oneri per prestazioni e controlli, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9, commi 2 e 2 *bis*, della legge 4 febbraio 2005, n. 11, e successive modificazioni.

3. (Delega al Governo per il riordino normativo nelle materie interessate dalle direttive comunitarie). 1. Il Governo è delegato ad adottare, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le modalità e secondo i principi e criteri direttivi di cui all'articolo 20 della legge 15 marzo 1997, n. 59, e successive modificazioni, entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore di ciascuno dei decreti legislativi adottati ai sensi della presente legge, testi unici o codici di settore delle disposizioni dettate in attuazione delle deleghe conferite dalla presente legge per il recepimento di direttive comunitarie, al fine di coordinare le medesime con le altre norme legislative vigenti nelle stesse materie. Qualora i testi unici o i codici di settore riguardino i principi fondamentali nelle materie di cui all'articolo 117, terzo comma, della Costituzione o in altre materie di interesse delle regioni, i relativi schemi di decreto legislativo sono sottoposti al parere della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, nonchè al parere della Commissione parlamentare per le questioni regionali.

2. I testi unici e i codici di settore di cui al comma 1 riguardano materie o settori omogenei. Le disposizioni contenute nei testi unici o nei codici di settore non possono essere abrogate, derogate, sospese o comunque modificate, se non in modo esplicito mediante l'indicazione puntuale delle disposizioni da abrogare, derogare, sospendere o modificare.

CAPO II
DISPOSIZIONI PARTICOLARI E PRINCIPI
E CRITERI DIRETTIVI SPECIFICI
DI DELEGA LEGISLATIVA

16. (*Adeguamento alla procedura di infrazione n. 2009/4117 in materia di deducibilità delle spese relative ai contratti di locazione sostenute da studenti universitari fuori sede*). 1. Al fine di adeguare la normativa nazionale a quella dell'Unione europea e per ottemperare alla procedura di infrazione n. 2009/4117 avviata ai sensi dell'articolo 258 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, all'articolo 15, comma 1, lettera *i sexies*), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, in materia di detrazioni per oneri, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «. Alle medesime condizioni ed entro lo stesso limite, la detrazione spetta per i canoni derivanti da contratti di locazione e di ospitalità ovvero da atti di assegnazione in godimento stipulati, ai sensi della normativa vigente nello Stato in cui l'immobile è situato, dagli studenti iscritti a un corso di laurea presso un'università ubicata nel territorio di uno Stato membro dell'Unione europea o in uno degli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo che sono inclusi nella lista di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze emanato ai sensi dell'articolo 168 *bis*».

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano a decorrere dal periodo d'imposta in corso alla data del 1° gennaio 2012.

3. All'onere derivante dall'attuazione delle disposizioni di cui al presente articolo, valutati in 28 milioni di euro per l'anno 2013 e in 16 milioni di euro a decorrere dall'anno 2014, si provvede mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307, relativo al Fondo per interventi strutturali di politica economica.

Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

24. (*Disposizioni finali*). 1. Nell'esercizio delle deleghe di cui alla presente legge si applicano, in quanto compatibili, gli articoli 1 e 2 della legge 4 giugno 2010, n. 96. Gli schemi dei decreti legislativi sono sempre trasmessi alla Camera dei deputati e al Senato della Repubblica ai fini dell'acquisizione del parere da parte delle competenti Commissioni parlamentari, secondo le procedure di cui all'articolo 1 della medesima legge.

2. Il decreto legislativo di cui all'articolo 7 è adottato entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

VI

D.L. 6 dicembre 2011, n. **201**. **Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici** (Suppl. ord. alla *Gazzetta Ufficiale* Serie gen. - n. 284 del 6 dicembre 2011) convertito, con modificazioni, nella L. 22 dicembre 2011, n. **214** (Suppl. ord. alla *Gazzetta Ufficiale* Serie gen. - n. 300 del 27 dicembre 2011) e comunicato di rettifica in *Gazzetta Ufficiale* Serie gen. - n. 10 del 13 gennaio 2012.

(Estratto)

TITOLO I SVILUPPO ED EQUITÀ

4. (*Detrazioni per interventi di ristrutturazione, di efficientamento energetico e per spese conseguenti a calamità naturali*). 1. Al testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del

Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) nell'articolo 11, comma 3, le parole: "15 e 16", sono sostituite dalle seguenti: "15, 16 e 16 *bis*";

b) nell'articolo 12, comma 3, le parole: "15 e 16", sono sostituite dalle seguenti: "15, 16 e 16 *bis*";

c) dopo l'articolo 16, è aggiunto il seguente:

«Art. 16 *bis* (Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici). 1. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi:

a) di cui alle lett. a) b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del codice civile;

b) di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze;

c) necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorchè non rientranti nelle categorie di cui alle lettere a) e b) del presente comma, semprechè sia stato dichiarato lo stato di emergenza, anche anteriormente alla data di entrata in vigore della presente disposizione;

d) relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune;

e) finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104;

f) relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;

g) relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico;

h) relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia;

i) relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonchè per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari;

l) di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

2. Tra le spese sostenute di cui al comma 1 sono comprese quelle di progettazione e per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici ai sensi della legislazione vigente in materia.

3. La detrazione di cui al comma 1 spetta anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile. La detrazione spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari, in ragione di un'aliquota del 36 per cento del valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari al 25 per cento del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 48.000 euro.

4. Nel caso in cui gli interventi di cui al comma 1 realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni.

5. Se gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50 per cento.

6. La detrazione è cumulabile con le agevolazioni già previste sugli immobili oggetto di vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ridotte nella misura del 50 per cento.

7. La detrazione è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

8. In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di cui al comma 1 la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

9. Si applicano le disposizioni di cui al decreto del Ministro delle finanze di concerto con il Ministro dei lavori pubblici 18 febbraio 1998, n. 41, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* 13 marzo 1998, n. 60, con il quale è stato adottato il "Regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della L. 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia".

10. Con successivo decreto del Ministro dell'economia e delle finanze possono essere stabilite ulteriori modalità di attuazione delle disposizioni di cui al presente articolo. »;

d) nell'articolo 24, comma 3 dopo le parole: "e i)", sono aggiunte le seguenti: ", e dell'articolo 16 bis".

2. All'articolo 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'alinea, le parole: «2010, 2011 e 2012» sono sostituite dalle seguenti: «2010 e 2011»;

b) alla lettera a), le parole: «dicembre 2012» sono sostituite dalle seguenti: «dicembre 2011»;

c) alla lettera b), le parole: «dicembre 2012» sono sostituite dalle seguenti: «dicembre 2011» e le parole: «giugno 2013» sono sostituite dalle seguenti: «giugno 2012».

3. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 25 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, nella legge 30 luglio 2010, n. 122.

4. Nell'articolo 1, comma 48, della legge 13 dicembre 2010, n. 220, le parole "31 dicembre 2011" sono sostituite dalle seguenti: «31 dicembre 2012. Le disposizioni di cui al citato comma 347 si applicano anche alle spese per interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria. Ai relativi oneri, valutati in 6,58 milioni di euro per l'anno 2014 e in 2,75 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2015, si provvede mediante corrispondente riduzione delle proiezioni dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2012-2014, nell'ambito del programma "Fondi di riserva e speciali" della missione "Fondi da ripartire" dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2012, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero del lavoro e delle politiche sociali.».

La detrazione prevista dall'articolo 16 bis comma 1, lettera h), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, come introdotto dal presente articolo, si applica alle spese effettuate a decorrere dal 1° gennaio 2013.

5. Le disposizioni del presente articolo entrano in vigore il 1° gennaio 2012.

TITOLO III

CONSOLIDAMENTO DEI CONTI PUBBLICI

CAPO II

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI MAGGIORI ENTRATE

13. (*Anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria*). 16. All'articolo 1, comma 4, ultimo periodo del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360, le parole "31 dicembre" sono sostituite dalle parole: "20 dicembre". All'articolo 1, comma 11, del decreto legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito dalla legge 14 settembre 2011, n. 148, le parole da "differenziate" a "legge statale" sono sostituite dalle seguenti: "utilizzando esclusivamente gli stessi scaglioni di reddito stabiliti, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dalla legge statale, nel rispetto del principio di progressività". L'Agenzia delle Entrate provvede all'erogazione dei rimborsi dell'addizionale comunale all'imposta sul reddito delle persone fisiche già richiesti con dichiarazioni o con istanze presentate entro la data di entrata in vigore del presente decreto, senza far valere l'eventuale prescrizione decennale del diritto dei contribuenti.

17. Il fondo sperimentale di riequilibrio, come determinato ai sensi dell'articolo 2 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e il fondo perequativo, come determinato ai sensi dell'articolo 13 del medesimo decreto legislativo n. 23 del 2011, ed i trasferimenti erariali dovuti ai comuni della Regione Siciliana e della Regione Sardegna variano in ragione delle differenze del gettito stimato ad aliquota di base derivanti dalle disposizioni di cui al presente articolo. In caso di incapienza ciascun comune versa all'entrata del bilancio dello Stato le somme residue. Con le procedure previste dall'articolo 27 della legge 5 maggio 2009, n. 42, le regioni Friuli-Venezia Giulia e Valle d'Aosta, nonché le Province autonome di Trento e di Bolzano, assicurano il recupero al bilancio statale del predetto maggior gettito stimato dei comuni ricadenti nel proprio territorio. Fino all'emanazione delle norme di attuazione di cui allo stesso articolo 27, a valere sulle quote di compartecipazione ai tributi erariali, è accantonato un importo pari al maggior gettito stimato di cui al precedente periodo. Lim-

porto complessivo della riduzione del recupero di cui al presente comma è pari per l'anno 2012 a 1.627 milioni di euro, per l'anno 2013 a 1.762,4 milioni di euro e per l'anno 2014 a 2.162 milioni di euro.

18. All'articolo 2, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 dopo le parole: "gettito di cui ai commi 1 e 2", sono aggiunte le seguenti: "nonchè, per gli anni 2012, 2013 e 2014, dalla compartecipazione di cui al comma 4".

19. Per gli anni 2012, 2013 e 2014, non trovano applicazione le disposizioni recate dall'ultimo periodo del comma 4 dell'articolo 2, nonché dal comma 10 dell'articolo 14 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

19 bis. Per gli anni 2012, 2013 e 2014, il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui all'articolo 2, comma 4, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, è esclusivamente finalizzato a fissare la percentuale di compartecipazione al gettito dell'imposta sul valore aggiunto, nel rispetto dei saldi di finanza pubblica, in misura finanziariamente equivalente alla compartecipazione del 2 per cento del gettito dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

20. La dotazione del fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa è incrementata di 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2012 e 2013.

14. (Istituzione del tributo comunale sui rifiuti e sui servizi).

1. A decorrere dal 1° gennaio 2013 è istituito in tutti i comuni del territorio nazionale il tributo comunale sui rifiuti e sui servizi, a copertura dei costi relativi al servizio di gestione dei rifiuti urbani e dei rifiuti assimilati avviati allo smaltimento, svolto in regime di privativa dai comuni, e dei costi relativi ai servizi invisibili dei comuni.

2. Soggetto attivo dell'obbligazione tributaria è il comune nel cui territorio insiste, interamente o prevalentemente, la superficie degli immobili assoggettabili al tributo.

3. Il tributo è dovuto da chiunque possieda, occupi o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani.

4. Sono escluse dalla tassazione le aree scoperte pertinenziali o accessorie a civili abitazioni e le aree comuni condominiali di cui all'articolo 1117 del codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva.

5. Il tributo è dovuto da coloro che occupano o detengono i locali o le aree scoperte di cui ai commi 3 e 4 con vincolo di solidarietà tra i componenti del nucleo familiare o tra coloro che usano in comune i locali o le aree stesse.

6. In caso di utilizzi temporanei di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare, il tributo è dovuto soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione, superficie.

7. Nel caso di locali in multiproprietà e di centri commerciali integrati il soggetto che gestisce i servizi comuni è responsabile del versamento del tributo dovuto per i locali ed aree scoperte di uso comune e per i locali ed aree scoperte in uso esclusivo ai singoli occupanti o detentori, fermi restando nei confronti di questi ultimi, gli altri obblighi o diritti derivanti dal rapporto tributario riguardante i locali e le aree in uso esclusivo.

8. Il tributo è corrisposto in base a tariffa commisurata ad anno solare, cui corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

9. La tariffa è commisurata alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia di attività svolte, sulla base dei criteri determinati con il regolamento di cui al comma 12. Per le unità

immobiliari a destinazione ordinaria iscritte o iscrivibili nel catasto edilizio urbano, la superficie assoggettabile al tributo è pari all'80 per cento della superficie catastale determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138. Per gli immobili già denunciati, i comuni modificano d'ufficio, dandone comunicazione agli interessati, le superfici che risultano inferiori alla predetta percentuale a seguito di incrocio dei dati comunali, comprensivi della toponomastica, con quelli dell'Agenzia del territorio, secondo modalità di interscambio stabilite con provvedimento del Direttore della predetta Agenzia, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali. Nel caso in cui manchino, negli atti catastali, gli elementi necessari per effettuare la determinazione della superficie catastale, gli intestatari catastali provvedono, a richiesta del comune, a presentare all'ufficio provinciale dell'Agenzia del territorio la planimetria catastale del relativo immobile, secondo le modalità stabilite dal regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per l'eventuale conseguente modifica, presso il comune, della consistenza di riferimento. Per le altre unità immobiliari la superficie assoggettabile al tributo è costituita da quella calpestable.

10. Nella determinazione della superficie assoggettabile al tributo non si tiene conto di quella parte di essa ove si formano di regola rifiuti speciali, a condizione che il produttore ne dimostri l'avvenuto trattamento in conformità alla normativa vigente.

11. La tariffa è composta da una quota determinata in relazione alle componenti essenziali del costo del servizio di gestione dei rifiuti, riferite in particolare agli investimenti per le opere ed ai relativi ammortamenti, e da una quota rapportata alle quantità di rifiuti conferiti, al servizio fornito e all'entità dei costi di gestione, in modo che sia assicurata la copertura integrale dei costi di investimento e di esercizio. La tariffa è determinata ricomprendendo anche i costi di cui all'articolo 15 del decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 36.

12. Con regolamento da emanarsi entro il 31 ottobre 2012, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze e del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, sono stabiliti i criteri per l'individuazione del costo del servizio di gestione dei rifiuti e per la determinazione della tariffa. Il regolamento emanato ai sensi del primo periodo del presente comma si applica a decorrere dall'anno successivo alla data della sua entrata in vigore. Si applicano comunque in via transitoria, a decorrere dal 1° gennaio 2013 e fino alla data da cui decorre l'applicazione del regolamento di cui al primo periodo del presente comma, le disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1999, n. 158.

13. Alla tariffa determinata in base alle disposizioni di cui ai commi da 8 a 12, si applica una maggiorazione pari a 0,30 euro per metro quadrato, a copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili dei comuni, i quali possono, con deliberazione del consiglio comunale, modificare in aumento la misura della maggiorazione fino a 0,40 euro, anche graduandola in ragione della tipologia dell'immobile e della zona ove è ubicato.

13 bis. A decorrere dall'anno 2013 il fondo sperimentale di riequilibrio, come determinato ai sensi dell'articolo 2 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e il fondo perequativo, come determinato ai sensi dell'articolo 13 del medesimo decreto legislativo n. 23 del 2011, ed i trasferimenti erariali dovuti ai comuni della Regione Siciliana e della Regione Sardegna sono ridotti in misura corrispondente al gettito derivante dalla maggiorazione standard di cui al comma 13 del presente articolo. In caso di

incapienza ciascun comune versa all'entrata del bilancio dello Stato le somme residue. Con le procedure previste dall'articolo 27 della legge 5 maggio 2009, n. 42, le regioni Friuli-Venezia Giulia e Valle d'Aosta, nonché le Province autonome di Trento e di Bolzano, assicurano il recupero al bilancio statale del predefinito maggior gettito dei comuni ricadenti nel proprio territorio. Fino all'emanazione delle norme di attuazione di cui allo stesso articolo 27, a valere sulle quote di compartecipazione ai tributi erariali, è accantonato un importo pari al maggior gettito di cui al precedente periodo.

14. Resta ferma la disciplina del tributo dovuto per il servizio di gestione dei rifiuti delle istituzioni scolastiche, di cui all'articolo 33 *bis*, del decreto legge 31 dicembre 2007, n. 248, convertito con modificazioni dalla legge 28 febbraio 2008, n. 31. Il costo relativo alla gestione dei rifiuti delle istituzioni scolastiche è sottratto dal costo che deve essere coperto con il tributo comunale sui rifiuti e sui servizi.

15. Il comune con regolamento può prevedere riduzioni tariffarie, nella misura massima del trenta per cento, nel caso di:

- a) abitazioni con unico occupante;
- b) abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo;
- c) locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente;
- d) abitazioni occupate da soggetti che risiedono o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero;
- e) fabbricati rurali ad uso abitativo.

16. Nelle zone in cui non è effettuata la raccolta, il tributo è dovuto in misura non superiore al quaranta per cento della tariffa da determinare, anche in maniera graduale, in relazione alla distanza dal più vicino punto di raccolta rientrante nella zona perimetrata o di fatto servita.

17. Nella modulazione della tariffa sono assicurate riduzioni per la raccolta differenziata riferibile alle utenze domestiche.

18. Alla tariffa è applicato un coefficiente di riduzione proporzionale alle quantità di rifiuti assimilati che il produttore dimostri di aver avviato al recupero.

19. Il consiglio comunale può deliberare ulteriori riduzioni ed esenzioni. Tali agevolazioni sono iscritte in bilancio come autorizzazioni di spesa e la relativa copertura è assicurata da risorse diverse dai proventi del tributo di competenza dell'esercizio al quale si riferisce l'iscrizione stessa.

20. Il tributo è dovuto nella misura massima del 20 per cento della tariffa, in caso di mancato svolgimento del servizio di gestione dei rifiuti, ovvero di effettuazione dello stesso in grave violazione della disciplina di riferimento, nonché di interruzione del servizio per motivi sindacali o per imprevedibili impedimenti organizzativi che abbiano determinato una situazione riconosciuta dall'autorità sanitaria di danno o pericolo di danno alle persone o all'ambiente.

21. Le agevolazioni di cui ai commi da 15 a 20 si applicano anche alla maggiorazione di cui al comma 13.

22. Con regolamento da adottarsi ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, il consiglio comunale determina la disciplina per l'applicazione del tributo, concernente tra l'altro:

- a) la classificazione delle categorie di attività con omogenea potenzialità di produzione di rifiuti;
- b) la disciplina delle riduzioni tariffarie;
- c) la disciplina delle eventuali riduzioni ed esenzioni;
- d) l'individuazione di categorie di attività produttive di rifiuti speciali alle quali applicare, nell'obiettivo difficoltà di delimitare

le superfici ove tali rifiuti si formano, percentuali di riduzione rispetto all'intera superficie su cui l'attività viene svolta;

e) i termini di presentazione della dichiarazione e di versamento del tributo.

23. Il consiglio comunale deve approvare le tariffe del tributo entro il termine fissato da norme statali per l'approvazione del bilancio di previsione, in conformità al piano finanziario del servizio di gestione dei rifiuti urbani, redatto dal soggetto che svolge il servizio stesso ed approvato dall'autorità competente.

24. Per il servizio di gestione dei rifiuti assimilati prodotti da soggetti che occupano o detengono temporaneamente, con o senza autorizzazione, locali od aree pubbliche o di uso pubblico, i comuni stabiliscono con il regolamento le modalità di applicazione del tributo, in base a tariffa giornaliera. L'occupazione o detenzione è temporanea quando si protrae per periodi inferiori a 183 giorni nel corso dello stesso anno solare.

25. La misura tariffaria è determinata in base alla tariffa annuale del tributo, rapportata a giorno, maggiorata di un importo percentuale non superiore al 100 per cento.

26. L'obbligo di presentazione della dichiarazione è assolto con il pagamento del tributo da effettuarsi con le modalità e nei termini previsti per la tassa di occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche ovvero per l'imposta municipale secondaria di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, a partire dalla data di entrata in vigore della stessa.

27. Per tutto quanto non previsto dai commi da 24 a 26, si applicano in quanto compatibili le disposizioni relative al tributo annuale, compresa la maggiorazione di cui al comma 13.

28. È fatta salva l'applicazione del tributo provinciale per l'esercizio delle funzioni di tutela, protezione ed igiene dell'ambiente di cui all'articolo 19 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504. Il tributo provinciale, commisurato alla superficie dei locali ed aree assoggettabili a tributo, è applicato nella misura percentuale deliberata dalla provincia sull'importo del tributo, esclusa la maggiorazione di cui al comma 13.

29. I comuni che hanno realizzato sistemi di misurazione puntuale della quantità di rifiuti conferiti al servizio pubblico possono, con regolamento, prevedere l'applicazione di una tariffa avente natura corrispettiva, in luogo del tributo.

30. Il costo del servizio da coprire con la tariffa di cui al comma 29 è determinato sulla base dei criteri stabiliti nel regolamento previsto dal comma 12.

31. La tariffa di cui al comma 29 è applicata e riscossa dal soggetto affidatario del servizio di gestione dei rifiuti urbani.

32. I comuni di cui al comma 29 applicano il tributo comunale sui rifiuti e sui servizi limitatamente alla componente diretta alla copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili dei comuni determinata ai sensi del comma 13.

33. I soggetti passivi del tributo presentano la dichiarazione entro il termine stabilito dal comune nel regolamento, fissato in relazione alla data di inizio del possesso, dell'occupazione o della detenzione dei locali e delle aree assoggettabili a tributo. Nel caso di occupazione in comune di un fabbricato, la dichiarazione può essere presentata anche da uno solo degli occupanti.

34. La dichiarazione, redatta su modello messo a disposizione dal comune, ha effetto anche per gli anni successivi sempreché non si verifichino modificazioni dei dati dichiarati da cui consegua un diverso ammontare del tributo; in tal caso, la dichiarazione va presentata entro il termine stabilito dal comune nel regolamento.

35. Il tributo comunale sui rifiuti e sui servizi, in deroga all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, è versato esclusivamente al comune. Il versamento del tributo

comunale per l'anno di riferimento è effettuato, in mancanza di diversa deliberazione comunale, in quattro rate trimestrali, scadenti nei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre, mediante bollettino di conto corrente postale ovvero modello di pagamento unificato. È consentito il pagamento in unica soluzione entro il mese di giugno di ciascun anno.

36. Il comune designa il funzionario responsabile a cui sono attribuiti tutti i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale, compreso quello di sottoscrivere i provvedimenti afferenti a tali attività, nonché la rappresentanza in giudizio per le controversie relative al tributo stesso.

37. Ai fini della verifica del corretto assolvimento degli obblighi tributari, il funzionario responsabile può inviare questionari al contribuente, richiedere dati e notizie a uffici pubblici ovvero a enti di gestione di servizi pubblici, in esenzione da spese e diritti, e disporre l'accesso ai locali ed aree assoggettabili a tributo, mediante personale debitamente autorizzato e con preavviso di almeno sette giorni.

38. In caso di mancata collaborazione del contribuente od altro impedimento alla diretta rilevazione, l'accertamento può essere effettuato in base a presunzioni semplici di cui all'articolo 2729 del codice civile.

39. In caso di omesso o insufficiente versamento del tributo risultante dalla dichiarazione, si applica l'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.

40. In caso di omessa presentazione della dichiarazione, si applica la sanzione dal 100 per cento al 200 per cento del tributo non versato, con un minimo di 50 euro.

41. In caso di infedele dichiarazione, si applica la sanzione dal 50 per cento al 100 per cento del tributo non versato, con un minimo di 50 euro.

42. In caso di mancata, incompleta o infedele risposta al questionario di cui al comma 37, entro il termine di sessanta giorni dalla notifica dello stesso, si applica la sanzione da euro 100 a euro 500.

43. Le sanzioni di cui ai commi 40 e 41 sono ridotte ad un terzo se, entro il termine per la proposizione del ricorso, interviene acquiescenza del contribuente, con pagamento del tributo, se dovuto, della sanzione e degli interessi.

44. Resta salva la facoltà del comune di deliberare con il regolamento circostanze attenuanti o esimenti nel rispetto dei principi stabiliti dalla normativa statale.

45. Per tutto quanto non previsto dalle disposizioni del presente articolo concernenti il tributo comunale sui rifiuti e sui servizi, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, commi da 161 a 170, della legge 27 dicembre 2006, n. 296. Resta ferma l'applicazione dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446.

46. A decorrere dal 1° gennaio 2013 sono soppressi tutti i videnti prelievi relativi alla gestione dei rifiuti urbani, sia di natura patrimoniale sia di natura tributaria, compresa l'addizionale per l'integrazione dei bilanci degli enti comunali di assistenza. All'articolo 195, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, sono abrogate le parole da "Ai rifiuti assimilati" fino a "la predetta tariffazione".

47. L'articolo 14, comma 7, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, è abrogato, con efficacia a decorrere dalla data di cui al comma 46 del presente articolo.

14 bis. (*Disposizioni in materia di riscossione dei comuni*).

1. All'articolo 7, comma 2, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) alla lettera *gg quater*):

1) all'alinea, le parole: «i comuni effettuano la riscossione spontanea delle loro entrate tributarie e patrimoniali. I comuni effettuano altresì la riscossione coattiva delle predette entrate» sono sostituite dalle seguenti: «i comuni effettuano la riscossione coattiva delle proprie entrate, anche tributarie»;

2) al numero 1), le parole: «, esclusivamente se gli stessi procedono in gestione diretta ovvero mediante società a capitale interamente pubblico ai sensi dell'articolo 52, comma 5, lettera b), numero 3), del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446» sono soppresse;

3) il numero 2) è abrogato;

b) alla lettera *gg sexies*), le parole: «numero 1),» sono soppresse.

CAPO V MISURE PER LA RIDUZIONE DEL DEBITO PUBBLICO

27. (*Dismissioni immobili*). 3. All'articolo 7, comma 1, della legge 12 novembre 2011, n. 183, dopo le parole "a vocazione agricola" sono inserite le seguenti parole "e agricoli, anche su segnalazione dei soggetti interessati,".

3 bis. All'articolo 7, comma 2, della legge 12 novembre 2011, n. 183, dopo le parole "terreni alienati" sono inserite le seguenti "ai sensi del presente articolo".

3 ter. All'articolo 7, comma 1, della legge 12 novembre 2011, n. 183, è aggiunto il seguente periodo: "Il prezzo dei terreni da porre a base delle procedure di vendita di cui al presente comma è determinato sulla base di valori agricoli medi di cui al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.".

3 quater. All'articolo 7, comma 4, della legge 12 novembre 2011, n. 183, dopo le parole "i comuni" sono aggiunte le seguenti "e, anche su richiesta dei soggetti interessati".

3 quinquies. All'articolo 7, comma 4, della legge 12 novembre 2011, n. 183, le parole "aventi destinazione agricola" sono sostituite dalle seguenti "a vocazione agricola e agricoli".

4. All'articolo 2, comma 222 della legge 23 dicembre 2009, n. 191, le parole "c)" stipula i contratti di locazione ovvero rinnova, qualora ne persista il bisogno, quelli in scadenza sottoscritti dalle predette amministrazioni e, salvo quanto previsto alla lettera d), adempie i predetti contratti; d) consegna gli immobili locati alle amministrazioni interessate che, per il loro uso e custodia, ne assumono ogni responsabilità e onere. A decorrere dal 1° gennaio 2011, è nullo ogni contratto di locazione di immobili non stipulato dall'Agenzia del demanio, fatta eccezione per quelli stipulati dalla Presidenza del Consiglio dei ministri e dichiarati indispensabili per la protezione degli interessi della sicurezza dello Stato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri. Nello stato di previsione della spesa del Ministero dell'economia e delle finanze è istituito un fondo unico destinato alle spese per canoni di locazione di immobili assegnati alle predette amministrazioni dello Stato. Per la quantificazione delle risorse finanziarie da assegnare al fondo, le predette amministrazioni comunicano annualmente al Ministero dell'economia e delle finanze l'importo dei canoni locativi. Le risorse del fondo sono impiegate dall'Agenzia del demanio per il pagamento dei canoni di locazione." sono sostituite dalle seguenti: "c) rilascia alle predette amministrazioni il nulla osta alla stipula dei contratti di locazione ovvero al rinnovo di quelli in scadenza, ancorchè sottoscritti dall'Agenzia del demanio. È nullo ogni contratto di locazione stipulato dalle predette amministrazioni senza il preventivo nulla osta alla stipula dell'Agenzia del demanio, fatta eccezione per quelli stipulati dalla Presidenza del Consiglio dei ministri e dichiarati indispensabili

per la protezione degli interessi della sicurezza dello Stato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri. Le predette amministrazioni adempiono i contratti sottoscritti, effettuano il pagamento dei canoni di locazione ed assumono ogni responsabilità e onere per l'uso e la custodia degli immobili assunti in locazione. Le medesime amministrazioni hanno l'obbligo di comunicare all'Agenzia del demanio, entro 30 giorni dalla data di stipula, l'avvenuta sottoscrizione del contratto di locazione e di trasmettere alla stessa Agenzia copia del contratto annotato degli estremi di registrazione presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate."

5. All'articolo 12 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 2, le parole "1 gennaio 2012" sono soppresse e sostituite dalle seguenti "1 gennaio 2013";

b) al comma 7, primo periodo, dopo le parole "limiti stabiliti dalla normativa vigente," sono inserite le seguenti "dandone comunicazione, limitatamente ai nuovi interventi, all'Agenzia del demanio che ne assicurerà la copertura finanziaria a valere sui fondi di cui al comma 6 a condizione che gli stessi siano ricompresi nel piano generale degli interventi.";

c) al comma 8, dopo le parole "manutenzione ordinaria e straordinaria" le parole "si avvale" sono soppresse e sono inserite le seguenti parole "può dotarsi di proprie professionalità e di strutture interne appositamente dedicate, sostenendo i relativi oneri a valere sulle risorse di cui al comma 6 nella misura massima dello 0,5%. Per i predetti fini, inoltre, l'Agenzia del demanio può avvalersi".

6. Il comma 442 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, è abrogato e, conseguentemente, al comma 441 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, le parole "nonchè agli alloggi di cui al comma 442" sono soppresse.

7. All'articolo 1, comma 1, lettera a), della legge 15 dicembre 1990, n. 396, le parole "nonchè definire organicamente il piano di localizzazione delle sedi del Parlamento, del Governo, delle amministrazioni e degli uffici pubblici anche attraverso il conseguente programma di riutilizzazione dei beni pubblici" sono soppresse.

7 bis. Il comma 4 dell'articolo 62 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, è abrogato.

7 ter. I commi 208 e 209 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, sono abrogati.

7 quater. Al comma 4 dell'articolo 3 del D.P.R. 27 aprile 2006, n. 204, è soppressa la lettera h).

8. All'articolo 5, comma 5 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85: sono soppresse le parole "In sede di prima applicazione del presente decreto"; le parole "entrata in vigore del presente decreto" sono sostituite dalle seguenti parole: "presentazione della domanda di trasferimento".

9. Per fronteggiare l'eccessivo affollamento degli istituti penitenziari presenti sul territorio nazionale, il Ministero della giustizia può individuare beni immobili statali, comunque in uso all'Amministrazione della giustizia, suscettibili di valorizzazione e dismissione in favore di soggetti pubblici e privati, mediante permuta, anche parziale, con immobili già esistenti o da edificare e da destinare a nuovi istituti penitenziari. Nel caso in cui gli immobili da destinare a nuovi istituti penitenziari siano da edificare i soggetti di cui al precedente periodo non devono essere inclusi nella lista delle Amministrazioni Pubbliche redatta dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196. Le procedure di valorizzazione e dismissione sono effettuate dal Ministero della giustizia, sentita l'Agenzia del demanio,

anche in deroga alle norme in materia di contabilità generale dello Stato, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico - contabile.

10. Per le finalità di cui al comma 9, il Ministero della giustizia, valutate le esigenze dell'Amministrazione penitenziaria, individua i comuni all'interno del cui territorio devono insistere gli immobili già esistenti o da edificare e da destinare a nuovi istituti penitenziari e determina le opere da realizzare.

11. Il Ministero della giustizia affida a società partecipata al 100% dal Ministero dell'economia e delle finanze, in qualità di centrale di committenza, ai sensi dell'articolo 33 del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, il compito di provvedere alla stima dei costi, alla selezione delle proposte per la realizzazione delle nuove infrastrutture penitenziarie, presentate dai soggetti di cui al comma 9, con preferenza per le proposte conformi alla disciplina urbanistico - edilizia vigente.

12. Per l'approvazione degli interventi volti alla realizzazione delle nuove infrastrutture penitenziarie e di eventuali variazioni degli strumenti urbanistici, la centrale di committenza di cui al comma 11 può convocare una o più conferenze di servizi e promuovere accordi di programma ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, con la partecipazione delle Regioni, degli enti locali e delle altre amministrazioni interessate.

13. Gli immobili realizzati all'esito delle procedure previste dal presente articolo sono oggetto di permuta con immobili statali, comunque in uso all'Amministrazione della giustizia, suscettibili di valorizzazione e/o dismissione. A tal fine, il Ministero della giustizia, sentita l'Agenzia del Demanio, individua con uno o più decreti i beni immobili oggetto di dismissione, secondo le seguenti procedure:

a) le valorizzazioni e/o dismissioni sono effettuate dal Ministero della giustizia, che può avvalersi del supporto tecnico-operativo dell'Agenzia del Demanio, e/o dell'Agenzia del Territorio e/o della centrale di committenza di cui al comma 11;

b) la determinazione del valore degli immobili oggetto di dismissione è effettuata con decreto del Ministero della giustizia, previo parere di congruità emesso dall'Agenzia del Demanio, che tiene conto della valorizzazione dell'immobile medesimo;

c) il Ministero della giustizia comunica al Ministero per i beni e le attività culturali l'elenco degli immobili da valorizzare e dismettere, insieme alle schede descrittive di cui all'articolo 12, comma 3 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Il Ministero per i beni e le attività culturali si pronuncia, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla ricezione della comunicazione, in ordine alla verifica dell'interesse storico-artistico e individua, in caso positivo, le parti degli immobili stessi soggette a tutela, con riguardo agli indirizzi di carattere generale di cui all'articolo 12, comma 2, del citato codice di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004. Per i beni riconosciuti di interesse storico-artistico, l'accertamento della relativa condizione costituisce dichiarazione ai sensi dell'articolo 13 del citato codice. Le approvazioni e le autorizzazioni previste dal citato codice sono rilasciate o negate entro sessanta giorni dalla ricezione dell'istanza. Qualora entro il termine di 60 giorni le amministrazioni competenti non si siano pronunciate, le approvazioni e le autorizzazioni previste dal citato codice si intendono acquisite con esito positivo. Le disposizioni del citato codice, parti prima e seconda, si applicano anche dopo la dismissione;

d) gli immobili da dismettere sono individuati con decreto dal Ministero della giustizia, sentita l'Agenzia del demanio, ed entrano a far parte del patrimonio disponibile dello Stato;

e) per l'approvazione della valorizzazione degli immobili individuati e delle conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici, la centrale di committenza di cui al comma 11 può convocare una o più conferenze di servizi e promuovere accordi di programma ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, con la partecipazione delle Regioni, degli enti locali e delle altre amministrazioni interessate;

f) i contratti di permuta sono approvati dal Ministero della giustizia. L'approvazione può essere negata per sopravvenute esigenze di carattere istituzionale dello stesso Ministero;

g) eventuali disavanzi di valore tra i beni oggetto di permuta, esclusivamente in favore dell'Amministrazione statale, sono versati all'entrata del bilancio dello Stato per una quota pari all'80 per cento. La restante quota del 20 per cento è assegnata agli enti territoriali interessati alle valorizzazioni.

14. Gli oneri economici derivanti dalle attività svolte dalla società indicata nel comma 11, in virtù del presente articolo sono posti a carico dei soggetti che risulteranno cessionari dei beni oggetto di valorizzazione e/o dismissione.

15. I soggetti di cui al comma 9, in caso di immobili di nuova realizzazione, devono assumere a proprio carico gli oneri di finanziamento e di costruzione. Devono altresì essere previste forme di penalità a carico dei medesimi soggetti per la realizzazione di opere non conformi alla proposta.

16. In considerazione della necessità di procedere in via urgente all'acquisizione di immobili da destinare a nuovi istituti penitenziari, le conferenze di servizi di cui ai precedenti commi 12 e 13, lettera e), sono concluse entro il termine di quindici giorni dal loro avvio; e gli accordi di programma di cui ai medesimi commi sono conclusi e approvati entro il termine di trenta giorni dal loro avvio. Ove l'accordo di programma comporti variazione degli strumenti urbanistici, l'adesione del sindaco deve essere ratificata dal consiglio comunale entro quindici giorni dall'approvazione dell'accordo, decorsi i quali l'accordo stesso si intende comunque ratificato.

17. È fatto salvo quanto disposto dagli statuti delle Regioni a statuto speciale e delle Province autonome di Trento e di Bolzano e dalle pertinenti norme di attuazione relativamente al trasferimento dei beni oggetto dei commi da 9 a 16.

TITOLO IV
DISPOSIZIONI PER LA PROMOZIONE
E LA TUTELA DELLA CONCORRENZA

CAPO IV
MISURE PER LO SVILUPPO INFRASTRUTTURALE

45. (*Disposizioni in materia edilizia opere di urbanizzazione a scomputo, materiali innovativi, approvazioni accordi di programma piano casa*). 1. All'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dopo il comma 2 è inserito il seguente: "2 bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonchè degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163."

2. Al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 52, il comma 2 è sostituito dal seguente: "2. Qualora vengano usati materiali o sistemi costruttivi diversi da quelli disciplinati dalle norme tecniche in vigore, la loro idoneità deve essere comprovata da una dichiarazione rilasciata dal Presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici su conforme parere dello stesso Consiglio.";

b) all'articolo 59, comma 2, le parole "sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici," sono eliminate.

3. All'articolo 11, comma 4, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, le parole: "Presidente del Consiglio dei Ministri" sono sostituite dalle seguenti: "Ministro delle infrastrutture e dei trasporti".

4. All'articolo 4, comma 2, del piano nazionale di edilizia abitativa, di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 191 del 19 agosto 2009, le parole: "Presidente del Consiglio dei Ministri" sono sostituite dalle seguenti: "Ministro delle infrastrutture e dei trasporti".

50. (*Entrata in vigore*). 1. Il presente decreto entra in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

COSTO DELLA VITA - INDICI NAZIONALI

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono quelle pubblicate *infra*:

ANNO 2011

VARIAZIONE ANNUALE

Periodo cui si riferisce la variazione	Dato pubblicato dall'ISTAT	75% del dato	N. della Gazzetta Ufficiale su cui è pubblicato il dato
Gennaio 2010-Gennaio 2011	2,2%	1,650%	48/11
Febbraio 2010-Febbraio 2011	2,3%	1,725%	68/11
Marzo 2010-Marzo 2011	2,5%	1,875%	94/11
Aprile 2010-Aprile 2011	2,6%	1,950%	117/11
Maggio 2010-Maggio 2011	2,6%	1,950%	147/11
Giugno 2010-Giugno 2011	2,7%	2,025%	168/11
Luglio 2010-Luglio 2011	2,7%	2,025%	195/11
Agosto 2010-Agosto 2011	2,8%	2,100%	222/11
Settembre 2010-Settembre 2011	3,0%	2,250%	247/11
Ottobre 2010-Ottobre 2011	3,2%	2,400%	276/11
Novembre 2010-Novembre 2011	3,2%	2,400%	294/11
Dicembre 2010-Dicembre 2011	3,2%	2,400%	17/12

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
Settembre 2009-Settembre 2010	1,6%	1,200%	249/10
Ottobre 2009-Ottobre 2010	1,7%	1,275%	273/10
Novembre 2009-Novembre 2010	1,7%	1,275%	301/10
Dicembre 2009-Dicembre 2010	1,9%	1,425%	18/11

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 2011

VARIAZIONE ANNUALE

Periodo cui si riferisce la variazione	Dato pubblicato dall'ISTAT
Gennaio 2010-Gennaio 2011	1,9%
Febbraio 2010-Febbraio 2011	2,1%
Marzo 2010-Marzo 2011	2,5%
Aprile 2010-Aprile 2011	2,9%
Maggio 2010-Maggio 2011	3,0%
Giugno 2010-Giugno 2011	3,0%
Luglio 2010-Luglio 2011	2,1%
Agosto 2010-Agosto 2011	2,3%
Settembre 2010-Settembre 2011	3,6%
Ottobre 2010-Ottobre 2011	3,8%
Novembre 2010-Novembre 2011	3,7%
Dicembre 2010-Dicembre 2011	3,7%

(*) Utilizzabile per l'aggiornamento del canone, con specifica clausola, nei contratti di locazione abitativa non regolamentati. (Fonte Confedilizia)

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%
Dicembre 2009-Novembre 2010	2,1%

(*) 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"> <tbody> <tr> <td><i>a</i>) termine fissato già scaduto</td> <td>9 mesi dalla data fissata e non prima del 29 febbraio 1987 (12 mesi per alberghi)</td> </tr> <tr> <td><i>b</i>) termine fissato non ancora scaduto</td> <td>9 mesi dalla data fissata (12 mesi per alberghi)</td> </tr> </tbody> </table>	<i>a</i>) termine fissato già scaduto	9 mesi dalla data fissata e non prima del 29 febbraio 1987 (12 mesi per alberghi)	<i>b</i>) termine fissato non ancora scaduto	9 mesi dalla data fissata (12 mesi per alberghi)
<i>a</i>) termine fissato già scaduto	9 mesi dalla data fissata e non prima del 29 febbraio 1987 (12 mesi per alberghi)						
<i>b</i>) termine fissato non ancora scaduto	9 mesi dalla data fissata (12 mesi per alberghi)						
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 confinanti con i predetti; altri comuni capoluogo di provincia; comuni di cui alle delibere CIPE 30 maggio 1985 (pubblicata 19 giugno 1985 su G.U.) e 8 aprile 1987 (pubblicata 22 aprile 1987 su G.U.).**

(segue)

- 1991 L. n. 360 dell'8.11.1991**
Sospensione esecuzione provvedimenti di rilascio sino al 31.12.1995 (prorogabile di altri 3 anni) **Comuni di Venezia e Chioggia, limitatamente al centro storico di Venezia, alle Isole della Laguna, al Lido, al litorale di Pellestrina e al centro storico di Chioggia.**
- 1998 L. n. 431 del 9.12.1998**
Sospensione esecuzione provvedimenti di rilascio dal 30.12.1998 al 27.6.1999.
- 2000 D.L. n. 32 del 25.2.2000 conv. nella L. n. 97 del 20.4.2000**
Sospensione esecuzione provvedimenti di rilascio, già emessi *ex art. 6, c. 5, L. 431/98*, di nove mesi a partire dal 1° gennaio 2000.
- L. n. 388 del 23.12.2000 (ex art. 80, c. 22, medesima legge)**
Sospensione fino al 30 giugno 2001 esecuzioni di rilascio iniziate contro inquilini che abbiano nel nucleo familiare ultrasessantacinquenni o handicappati gravi e che non dispongano di altra abitazione o di redditi sufficienti ad accedere all'affitto di una nuova casa.
- 2001 D.L. n. 247 del 2.7.2001 conv. nella L. n. 332 del 4.8.2001**
Differimento fino al 31 dicembre 2001 della sospensione delle procedure esecutive di rilascio di immobili adibiti ad uso abitativo, già disposta ai sensi dell'art. 80, comma 22, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, iniziate nei confronti degli inquilini in possesso dei requisiti indicati al comma 20 del medesimo articolo 80.
- D.L. n. 450 del 27.12.2001 conv. nella L. n. 14 del 27.2.2002**
Differimento fino al 30 giugno 2002 della sospensione delle procedure esecutive di rilascio di immobili adibiti ad uso abitativo, già disposta ai sensi dell'art. 1, comma 1, del decreto legge 2 luglio 2001, n. 247, convertito dalla legge 4 agosto 2001, n. 332, iniziate nei confronti degli inquilini in possesso dei requisiti indicati al comma 20 dell'articolo 80 della legge 23 dicembre 2000, n. 388.
- 2002 D.L. n. 122 del 20.6.2002 conv. nella L. n. 185 dell'1.8.2002**
Proroga fino al 30 giugno 2003 della sospensione delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione, da ultimo disposta per gli immobili adibiti ad uso abitativo, ai sensi dell'art. 1, comma 1, del D.L. 27 dicembre 2001, n. 450, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2002, n. 14.
- 2003 D.L. n. 147 del 24.6.2003 conv. nella L. n. 200 dell'1.8.2003**
Proroga fino al 30 giugno 2004 della sospensione delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione, di cui all'art. 1, comma 1, del decreto-legge 20 giugno 2002, n. 122, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° agosto 2002, n. 185.
- 2004 D.L. n. 240 del 13.9.2004, conv. nella L. n. 269 del 12 novembre 2004**
Differimento non oltre il 31 marzo 2005 del termine per l'esecuzione del provvedimento di rilascio di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto-legge 24 giugno 2003, n. 147, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° agosto 2003, n. 200, disposto in favore dei conduttori che abbiano reso dichiarazione irrevocabile di volersi avvalere di una delle tipologie di contratto di cui all'art. 2 del D.L. n. 240/04.
- 2005 D.L. n. 86 del 27.5.2005, conv. nella L. n. 148 del 26 luglio 2005**
Differimento non oltre il 30 settembre 2005 e subordinatamente all'emanazione di un D.M. di individuazione dei Comuni interessati (1) del termine per l'esecuzione del provvedimento di rilascio di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto-legge 24 giugno 2003, n. 147, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° agosto 2003, n. 200, disposto in favore dei conduttori che abbiano reso dichiarazione irrevocabile di volersi avvalere di una delle tipologie di contratto di cui all'art. 2 del D.L. n. 86/05.
(1) *Vedasi il D.M. 28 settembre 2005, entrato peraltro in vigore addirittura dopo il 30 settembre 2005.*
- 2006 D.L. n. 23 dell'1.2.2006, conv. nella L. n. 86 del 3 marzo 2006**
Sospensione per sei mesi a partire dal 3 febbraio e limitatamente ai comuni con più di un milione di abitanti delle procedure esecutive di "sfratto" (per finita locazione) contro conduttori che abbiano nel loro nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, o handicappati gravi, e che non dispongano di altra abitazione nè di redditi sufficienti ad accedere alla locazione di un nuovo immobile

- 2006 D.L. n. 261 del 29.9.2006**
Sospensione sino al 30 giugno 2007 (sino al 30 giugno 2008, su tutto il territorio e per qualunque conduttore ove il locatore sia un soggetto considerato "grande proprietario" a termini dello stesso provvedimento) e limitatamente ai comuni capoluoghi di provincia e comuni limitrofi con oltre 10.000 abitanti - delle esecuzioni dei provvedimenti di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione nei confronti dei conduttori con reddito annuo familiare complessivo inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantenni, figli a carico, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento. (Per la mancata conversione del Decreto, si veda in *questa Rivista* 2006, 706).
- 2007 L. n. 9 dell'8.2.2007**
Sospensione a decorrere dal 15 febbraio 2007 per un periodo di otto mesi delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione nei comuni capoluoghi di provincia, nei comuni con essi confinanti con popolazione superiore a 10.000 abitanti e nei comuni ad alta densità abitativa di cui alla delibera CIPE n. 87/03 del 13 novembre 2003, nei confronti di conduttori con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel loro proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, purché non siano in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. La sospensione ricorrendo le stesse condizioni di reddito e di impossidenza si applica anche ai nuclei familiari con figli fiscalmente a carico. Il termine è elevato a 18 mesi nel caso di "grandi proprietà".
- 2008 D.L. n. 248 del 31.12.2007, conv. con modif. nella L. n. 31 del 28.2.2008**
Sospensione fino al 15 ottobre 2008 dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione, in attesa della compiuta realizzazione dei programmi già previsti e finanziati dal piano straordinario di edilizia residenziale pubblica che prevede il recupero di circa 12.000 alloggi destinati prioritariamente a garantire il passaggio da casa a casa per gli sfrattati. Si veda in *questa Rivista*, 2008, 311, nella sezione "Legislazione e documentazione".
- 2008 D.L. n. 158 del 20.10.2008, conv. con modif. nella L. n. 199 del 18.12.2008**
Sospensione fino al 30 giugno 2009 dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione, già sospesa fino al 15 ottobre 2008 ai sensi del D.L. n. 248/07, limitatamente ai comuni di cui all'art. 1, comma 2, del D.L. 27 maggio 2005, n. 86, conv., con modificazioni, dalla legge 26 luglio 2005, n. 148. Si veda il testo del decreto legge, convertito con modificazioni, in *questa Rivista*, 2009, 93.
- 2009 D.L. n. 78 del 1.7.2009, conv. con modif. nella L. n. 102 del 3.8.2009**
Proroga fino al 31 dicembre 2009 della sospensione delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione per gli immobili adibiti ad uso abitativo, da ultimo disposta ai sensi del D.L. n. 158/08, conv., con modificazioni, dalla legge n. 199 del 18 dicembre 2008. Si veda il testo del decreto legge, convertito con modificazioni, in *questa Rivista*, 2009, 93.
- 2010 D.L. n. 194 del 30.12.2009, conv. con modif. nella L. n. 25 del 26.2.2010**
Proroga fino al 31 dicembre 2010 della sospensione delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione per gli immobili adibiti ad uso abitativo, già sospesa fino al 31 dicembre 2009 ai sensi del D.L. n. 78/09, conv., con modificazioni, dalla legge n. 102 del 3 agosto 2009. Si veda la tabella sinottica pubblicata, in *questa Rivista*, 2010, pag. 342.
- 2011 D.L. n. 225 del 29.12.2010, conv. con modif. nella L. n. 10 del 26.2.2011**
Proroga fino al 31 dicembre 2011 della sospensione delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione per gli immobili adibiti ad uso abitativo, già sospesa fino al 31 dicembre 2010 ai sensi del D.L. n. 194/10, conv., con modificazioni, dalla legge n. 25 del 26 febbraio 2010. Per beneficiare della proroga gli inquilini devono trovarsi nei comuni ad alta tensione abitativa, avere un reddito inferiore a 27mila euro, essere o avere nel proprio nucleo familiare persone ultra65enni, malati terminali o portatori di handicap o figli fiscalmente a carico. Si veda il testo del decreto legge, convertito con modificazioni, pubblicato in *questa Rivista* 2011, 241.
- 2012 D.L. n. 216 del 29.12.2011**
Proroga fino al 31 dicembre 2012 della sospensione delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione per gli immobili adibiti ad uso abitativo, già sospesa fino al 31 dicembre 2011 ai sensi del D.L. n. 225/10, conv., con modificazioni, dalla legge n. 10 del 26 febbraio 2011. Per beneficiare della proroga gli inquilini devono trovarsi nei comuni ad alta tensione abitativa, avere un reddito inferiore a 27mila euro, essere o avere nel proprio nucleo familiare persone ultra65enni, malati terminali o portatori di handicap o figli fiscalmente a carico. Si veda il testo del decreto legge pubblicato in questo fascicolo nella sezione "Legislazione e documentazione".

(*) Lo schema sopra riportato non include i provvedimenti emanati per specifiche zone del territorio nazionale colpite da particolari eventi (terremoti, alluvioni, ecc.). Tale prospetto, inoltre, non tiene conto di quanto disposto dal comma 2 bis dell'art. 11 della L. n. 359/92, stanti le differenti, perduranti interpretazioni giurisprudenziali che ne rendono incerta la portata.

**BLOCCO “SFRATTI” 2012
(decreto legge “Milleproroghe”)**

TABELLA SINOTTICA

Numero del blocco	È il 27° a far tempo solo dal 1978 (legge equo canone).
Tipologia sfratti	Solo quelli per finita locazione riguardanti immobili abitativi.
Durata	Fino al 31 dicembre 2012.
Inquilini	Inquilini con “reddito annuo lordo complessivo familiare” inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare - persone ultrasessantacinquenni - malati terminali - portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento e che non siano “in possesso” di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. Alle stesse condizioni di reddito e di non possidenza, la sospensione si applica per nuclei familiari con figli fiscalmente a carico.
Comuni	1) Comuni capoluogo di provincia 2) Comuni, confinanti con i capoluoghi di provincia, con popolazione superiore a 10.000 abitanti 3) Comuni ad alta tensione abitativa (Delibera Cipe n. 87/03) Gli elenchi dei Comuni di cui ai numeri 1, 2 e 3 sono presenti sul sito <i>www.confedilizia.it</i> .
Documentazione	La sospensione dell’esecuzione scatta in concreto a seguito della presentazione “alla cancelleria del Giudice procedente” o all’Ufficiale giudiziario procedente dell’autocertificazione redatta con le modalità di cui agli artt. 21 e 38 del d.p.r. n. 445/2000 attestante la sussistenza dei singoli requisiti richiesti e sufficienti.
Contestazione	Il proprietario può contestare la sussistenza in capo al conduttore dei requisiti richiesti per la sospensione dell’esecuzione tramite ricorso al competente Giudice dell’esecuzione, che deciderà con decreto, avverso il quale potrà proporsi opposizione al Tribunale collegiale.
Canone	Il conduttore, per tutto il periodo della sospensione, deve corrispondere al locatore - oltre all’Istat e agli oneri accessori - un canone aumentato del 20% (che non esime lo stesso dal risarcimento dell’eventuale maggior danno) e decade dalla sospensione in caso di morosità, salvo sanatoria avanti il Giudice.
Proprietari	Il proprietario può evitare la sospensione dimostrando - sempre tramite specifico ricorso al competente Giudice dell’esecuzione, che deciderà con decreto avverso il quale potrà proporsi opposizione al Tribunale collegiale - di trovarsi nelle stesse condizioni richieste all’inquilino per ottenere la sospensione o nelle condizioni di “necessità sopraggiunta dell’abitazione”.
Benefici fiscali	Nel periodo di sospensione i canoni percepiti dai proprietari interessati non sono imponibili ai fini delle imposte dirette, limitatamente ai Comuni di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Bari, Napoli, Palermo, Messina, Catania, Cagliari e Trieste, nonché ai Comuni ad alta tensione abitativa con essi confinanti.

Fonte: *Confedilizia, Ufficio Studi*

IMU SPERIMENTALE

Linee essenziali Quando entra in vigore	A decorrere dall'anno 2012 (e fino all'anno 2014)
Quali soggetti riguarda	Proprietari di immobili; titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli immobili
Quali immobili riguarda	Fabbricati, terreni, aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è di-retta l'attività dell'impresa
Quali imposte sostituisce	<ul style="list-style-type: none"> – Irpef (per gli immobili non locati) – addizionale regionale Irpef (per gli immobili non locati) – addizionale comunale Irpef (per gli immobili non locati) – Ici
Quali sono le aliquote	<ul style="list-style-type: none"> – Aliquota base dello 0,76% (7,6 per mille), che i Comuni possono aumentare o diminuire sino a 0,3 punti percentuali – Aliquota dello 0,4% (4 per mille) per l'abitazione principale e relative pertinenze (al massimo una per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7), che i Comuni possono aumentare o diminuire sino a 0,2 punti percentuali – I Comuni possono ridurre l'aliquota base fino allo 0,4% (4 per mille) per gli immobili locati <p>Per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, si ha diritto ad una detrazione pari a 200 euro nonché a un'ulteriore detrazione pari a 50 euro per ogni figlio, dimorante abitualmente e residente anagraficamente nella stessa, di età non superiore a 26 anni (fino ad un importo massimo aggiuntivo di 400 euro). I Comuni possono elevare la detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta.</p>
Qual è la base imponibile	<p>La rendita catastale dell'immobile, rivalutata del 5% e moltiplicata per:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 160 per i fabbricati del gruppo catastale A (esclusi gli A/10) e delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 – 140 per i fabbricati del gruppo catastale B e delle categorie catastali C/3, C/4 e C/5 – 80 per i fabbricati della categoria catastale A/10 e D/5 – 60 per i fabbricati del gruppo catastale D (esclusi i D/5) – 55 per i fabbricati della categoria catastale C/1
Quando si versa	In due rate: 16 giugno e 16 dicembre (salvo diverse disposizioni comunali)

Fonte: *Confedilizia, Ufficio Studi*

TRIBUTO COMUNALE RIFIUTI E SERVIZI

Linee essenziali Quando entra in vigore	A decorrere dall'1 gennaio 2013
Quali soggetti e quali immobili riguarda	Chiunque possieda, occupi o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani, con esclusione delle aree scoperte pertinenti o accessorie a civili abitazioni e delle aree comuni condominiali di cui all'art. 1117 del codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva
Qual è il presupposto del tributo	Il tributo è istituito a copertura: – dei costi relativi al servizio di gestione dei rifiuti urbani e dei rifiuti assimilati avviati allo smaltimento, svolto in regime di privativa dai Comuni – dei costi relativi ai servizi indivisibili dei Comuni
Come si determina il tributo	<i>Componente rifiuti</i> La tariffa è commisurata alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia di attività svolte, sulla base dei criteri che saranno determinati con regolamento ministeriale. Per le unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte o iscrivibili nel Catasto edilizio urbano, la superficie assoggettabile al tributo è pari all'80% della superficie catastale determinata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 198, n. 138. <i>Componente servizi</i> Alla tariffa determinata come sopra, si applica una maggiorazione pari a 0,30 euro per metro quadrato, a copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili dei Comuni, i quali possono, con deliberazione del Consiglio comunale, modificare in aumento la misura della maggiorazione fino a 0,40 euro, anche graduandola in ragione della tipologia dell'immobile e della zona ove è ubicato.
Quando e come si versa	Lo stabiliranno i singoli Comuni.
Altre disposizioni	È fatta salva l'applicazione del tributo provinciale per l'ambiente di cui all'art. 19 del D.L.vo n. 504/92, la cui misura percentuale è deliberata dalla Provincia sull'importo del tributo rifiuti e servizi, con esclusione della maggiorazione per i servizi indivisibili.

Fonte: Confedilizia, Ufficio Studi

Manovra Monti, le norme di nostro interesse

Si illustrano di seguito le disposizioni di maggiore interesse per la proprietà immobiliare del provvedimento relativo alla manovra economica approvato dal Parlamento (decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214).

Imu sperimentale

Viene introdotta una versione sperimentale - a decorrere dal 2012 e fino al 2014 - dell'imposta municipale propria prevista dal decreto sul federalismo fiscale municipale (n. 23/11). All'Imu sperimentale - descritta nelle sue linee essenziali nella tabella pubblicata su questo numero del notiziario e, più diffusamente, di seguito (salvo quanto rilevato più avanti in merito all'applicabilità della disciplina Ici) - si sostituirà a partire dal 2015 la versione "ordinaria" del tributo.

L'Imu sostituisce, per la componente immobiliare, l'Irpef e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari riguardanti i beni non locati, e l'Ici.

Presupposto

L'Imu sperimentale ha per presupposto il possesso di fabbricati, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, aree fabbricabili, terreni agricoli, compresi gli immobili strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa. Tra gli immobili soggetti a Imu vengono ora ricompresi anche i fabbricati rurali, dei quali viene altresì prevista l'obbligatoria iscrizione al Catasto fabbricati (entro il 30 novembre 2012).

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Al proposito deve osservarsi che ai fini Ici si intendeva per abitazione principale, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica, mentre ai fini Imu deve sussistere anche il requisito della dimora abituale. Inoltre, il riferimento alla "unica unità immobiliare" sembra mirare a superare l'orientamento giurisprudenziale favorevole alla qualificazione come unica abitazione principale di due unità immobiliari contigue.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in Catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

A proposito dell'abitazione principale, deve segnalarsi che la manovra abroga le disposizioni che, ai fini Ici (aspetto sul quale si tornerà più avanti), consentivano ai Comuni di: a) considerare parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorché distintamente iscritte in Catasto; b) considerare abitazioni principali, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta o anche della detrazione per queste previste, quelle concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, stabilendo il grado di parentela.

Soggetti passivi

Soggetti passivi dell'Imu sono il proprietario o il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Base imponibile

La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore dell'immobile determinato nei modi seguenti.

Per i fabbricati iscritti in Catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in Catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento, i seguenti (aumentati) moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Il gruppo E non è considerato essendo gli immobili relativi non soggetti all'Imu, così com'era per l'Ici.

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in Catasto con attribuzione di rendita, il valore è costituito - alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione - dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili applicando per ciascun anno di formazione dello stesso i coefficienti annualmente stabiliti dal Ministero dell'economia e delle finanze.

Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in Catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 130. Per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 110.

Aliquote

L'aliquota di base dell'imposta è pari allo 0,76 per cento (7,6 per mille). I Comuni - con deliberazione del Consiglio comunale adottata ai sensi dell'art. 52 del D.L.vo n. 446/97, e quindi con regolamento - possono modificare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota base sino a 0,3 punti percentuali, portandola quindi fino allo 0,46 per cento (4,6 per mille) o all'1,06 per cento (10,6 per mille).

L'aliquota è ridotta allo 0,4 per cento (4 per mille) per l'abitazione principale e per le relative pertinenze. I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, tale aliquota sino a 0,2 punti percentuali, portandola quindi fino allo 0,2 per cento (2 per mille) o allo 0,6 per cento (6 per mille).

L'aliquota è ridotta allo 0,2 per cento (2 per mille) per i fabbricati rurali ad uso strumentale. I Comuni possono ridurre tale aliquota fino allo 0,1 per cento (1 per mille).

I Comuni possono - senza obbligo di utilizzare la procedura del regolamento (così come per l'abitazione principale e per i fabbricati rurali) - ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4 per cento (4 per mille) nel caso di immobili locati. Al proposito, deve ritenersi che tale riduzione possa essere differenziata per tipologia di contratto di locazione (stabilendosi, ad esempio, un'aliquota per i contratti "liberi" e un'altra per i contratti agevolati ovvero prevedendosi una specifica aliquota in caso di locazione ad uso diverso dall'abitativo).

La medesima facoltà prevista per gli immobili locati può essere esercitata dai Comuni per gli immobili relativi ad imprese commerciali e per quelli che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di arti e professioni, che non sono produttivi di reddito fondiario, nonché per gli immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società.

Allo Stato è riservata la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando - senza considerare riduzioni e detrazioni - alla base imponibile di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze, nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale, l'aliquota di base dello 0,76 per cento (7,6 per mille).

Detrazione abitazione principale

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200 euro rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi "proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica" (come per l'Ici, in sostanza, la detrazione si divide in parti uguali fra i contitolari e non in proporzione alle quote di possesso).

Inoltre, per gli anni 2012 e 2013, la detrazione "prima casa" è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale (non necessariamente "a carico"). L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di 400 euro. I Comuni, poi, possono elevare l'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio.

In tal caso, però, essi non possono stabilire un'aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione. La detrazione per l'abitazione principale si applica anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari.

La detrazione per l'abitazione principale e per le relative pertinenze - ma anche l'aliquota ridotta - si applicano pure al soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario della casa coniugale.

I Comuni possono inoltre prevedere che aliquota ridotta e detrazione si applichino anche all'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

Versamenti

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

I versamenti devono essere effettuati - tramite modello F24 - in due rate di pari importo, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre, ma è possibile provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, entro il 16 giugno.

Accertamento, riscossione, rimborsi, sanzioni, interessi, contenzioso

Per l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi e il contenzioso si applicano le disposizioni che finora erano applicabili per l'Ici nonché quelle applicabili per tutti i tributi locali.

Esenzioni

Si applicano quasi interamente le regole che erano applicabili per l'Ici.

Considerazioni generali

L'interpretazione della disciplina dell'Imu sperimentale non è agevole, essendo il frutto dell'intreccio di tre normative diverse: quella dell'Ici di cui al D.L.vo n. 504/92 e ad altre norme esterne a tale provvedimento, quella dell'Imu "ordinaria" di cui al D.L.vo n. 23/11 e, per l'appunto, quella dell'Imu sperimentale contenuta nella manovra.

Il fatto che il testo della manovra - che richiama espressamente solo alcune parti della disciplina Ici, di contenuto procedurale ovvero per completezza di previsioni relative alla base imponibile e all'abitazione principale o, ancora, per rimediare al fatto che la normativa dell'Imu ordinaria nulla diceva quanto al presupposto del tributo - disponga l'abrogazione di alcune disposizioni relative all'Ici (quella sull'esenzione dell'abitazione principale, quella sulla detrazione per l'abitazione principale, quella sui fabbricati rurali, alcune di quella sulle potestà dei Comuni) e non di altre, deve intendersi nel senso che (come già evidenziato dalla dottrina tributaria) l'impianto normativo previsto per l'Ici trovi applicazione anche ai fini dell'Imu sperimentale, ad eccezione delle parti espressamente abrogate o evidentemente incompatibili, anche ad evitare vuoti normativi che in qualche ipotesi si determinerebbero in caso contrario.

In particolare, deve sottolinearsi che la disciplina dell'Imu sperimentale dicui alla manovra abroga addirittura solo alcune parti - come sopra accennato - di un articolo (il 59 del D.L.vo n. 446/97) interamente concernente la potestà regolamentare dei Comuni in materia di Ici, a dimostrazione della confermata applicabilità - ai fini dell'Imu sperimentale - di disposizioni dettate ai fini Ici, posto che le altre non vengono toccate. E fra le potestà in materia di Ici/Imu soppresse figura - è utile segnalarlo - quella di disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato "agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà dell'imposta prevista nell'articolo 8, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504"; ciò che - deve ritenersi - conferma, in particolare, la valenza anche ai fini dell'Imu sperimentale della regola del dimezzamento dell'imposta per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (di cui alla citata norma del decreto legislativo 504), con riferimento alla quale viene meno solo la possibilità per i Comuni di integrarne la regolamentazione.

Tributo comunale rifiuti e servizi (dal 2013)

Viene istituito - a decorrere dall'1 gennaio 2013, in sostituzione di "tutti i vigenti prelievi relativi alla gestione dei rifiuti urbani, sia di natura patrimoniale sia di natura tributaria" - il tributo comunale sui rifiuti e sui servizi, a copertura, da un lato, dei costi relativi al servizio di gestione dei rifiuti urbani e dei rifiuti assimilati avviati allo smaltimento (svolto in regime di privativa dai Comuni) e, dall'altro, dei costi relativi ai servizi indivisibili dei Comuni. Tributo descritto nelle sue linee essenziali nella tabella pubblicata su questo numero del notiziario e, più diffusamente, di seguito.

Il tributo è dovuto da chiunque possieda, occupi o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani.

Sono però escluse - così confermandosi un principio che la Confedilizia fece valere più di 15 anni fa ai fini della tassa rifiuti (Tarsu), contro l'allora prevista tassazione di giardini e cortili - le aree scoperte pertinenziali o accessorie a civili abitazioni e le aree comuni condominiali di cui all'articolo 1117 del codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva.

Il tributo è corrisposto in base a tariffa commisurata ad anno solare, cui corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

Riprendendosi l'impostazione della Tarsu, viene stabilito che la tariffa sia commisurata alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia di attività svolte, sulla base dei criteri da determinarsi con regolamento ministeriale.

Per le unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte o iscrivibili nel Catasto edilizio urbano, la superficie assoggettabile al tributo è pari all'80 per cento della superficie catastale determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di cui al d.p.r. 23 marzo 19398, n. 138. Per le altre unità immobiliari, la superficie assoggettabile al tributo è costituita da quella calpestable. Nella determinazione della superficie assoggettabile al tributo non si tiene conto di quella parte di essa ove si formano di regola rifiuti speciali, a condizione che il produttore ne dimostri l'avvenuto trattamento in conformità alla normativa vigente.

La tariffa è composta da una quota determinata in relazione alle componenti essenziali del costo del servizio di gestione dei rifiuti, riferite in particolare agli investimenti per le opere ed ai relativi ammortamenti, e da una quota rapportata alle quantità di rifiuti conferiti, al servizio fornito e all'entità dei costi di gestione, in modo che sia assicurata la copertura integrale dei costi di investimento e di esercizio. La tariffa è determinata ricomprendendo anche i costi dello smaltimento dei rifiuti nelle discariche.

I criteri per l'individuazione del costo del servizio di gestione dei rifiuti e per la determinazione della tariffa saranno stabiliti con decreto ministeriale.

Il Comune, con regolamento, potrà prevedere riduzioni tariffarie, nella misura massima del 30 per cento, in caso di: a) abitazioni con unico occupante; b) abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo; c) locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente; d) abitazioni occupate da soggetti che risiedono o abbiano la dimora, per più di 6 mesi all'anno, all'estero; e) fabbricati rurali ad uso abitativo.

Al Comune è rimessa anche la potestà di determinare (con regolamento ex art. 52 D.L.vo n. 446/97) la disciplina per l'applicazione del tributo, concernente tra l'altro: a) la classificazione delle categorie di attività con omogenea potenzialità di produzione di rifiuti; b) la disciplina delle riduzioni tariffarie; c) la disciplina delle eventuali riduzioni ed esenzioni; d) l'individuazione di categorie di attività produttive di rifiuti speciali alle quali applicare, nell'obiettivo difficoltà di delimitare le superfici ove tali rifiuti si formano, percentuali di riduzione rispetto all'intera superficie su cui l'attività viene svolta; e) i termini di presentazione della dichiarazione e di versamento del tributo.

"È fatta salva" - precisa il provvedimento - l'applicazione del tributo provinciale per l'esercizio delle funzioni di tutela, protezione ed igiene dell'ambiente.

Tributo che andrà applicato nella misura percentuale deliberata dalla Provincia sull'importo del tributo sui rifiuti, ma escludendo la maggiorazione per i servizi indivisibili (su cui infra).

Seguono numerose altre disposizioni applicative, anche di natura procedurale.

Tributo per i servizi indivisibili

Sotto forma di componente del tributo rifiuti e servizi, viene poi istituito un vero e proprio tributo aggiuntivo, giustificato ai fini della copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili dei Comuni.

Alla tariffa determinata per il servizio relativo ai rifiuti si applica così una maggiorazione pari a 0,30 euro per metro quadrato, che i Comuni potranno, con deliberazione del Consiglio comunale, aumentare fino a 0,40 euro, anche graduandola in ragione della tipologia dell'immobile e della zona ove è ubicato. Si tratta di un tributo che - oltre a rappresentare, di fatto, un doppio dell'Imu - solleva forti dubbi di legittimità, apparendo in contrasto con la giurisprudenza costituzionale perché si configura - in realtà - come un contributo ma, essendo previsto a fronte di servizi indivisibili, contraddice il fondamento stesso di un contributo, che è quello di non poter essere previsto per servizi indivisibili ma solo per servizi specifici, per i quali vi sia uno specifico vantaggio in capo ad una determinata categoria di contribuenti.

Imposta sugli immobili all'estero

Viene istituita, a decorrere dal 2011 (ma la norma non specifica se l'anno vada considerato per intero, visto che tale istituzione è avvenuta con un provvedimento approvato solo nel mese di dicembre), un'imposta sul valore degli immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato. Dizione, quella appena indicata, che sembrerebbe rendere possibile l'applicabilità del nuovo tributo anche ai cittadini stranieri residenti in Italia.

Soggetto passivo dell'imposta è il proprietario dell'immobile ovvero il titolare di altro diritto reale sullo stesso. Altro aspetto, questo, che non mancherà di creare problemi interpretativi, posto che le nostre definizioni giuridiche non sempre coincidono con quelle di altri Paesi.

L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero.

L'aliquota dell'imposta è stabilita nella misura dello 0,76 per cento (7 per mille) del valore degli immobili.

Il valore è costituito dal costo risultante "dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, secondo il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile".

Ulteriore aspetto, questo della base imponibile, che si presta ad interpretazioni difformi, non essendo contemplato - a quanto appare - il caso dell'acquisto a titolo non oneroso (es. successione o donazione) e non essendo specificato un riferimento certo per il reperimento del "valore di mercato".

Dall'imposta si deduce, fino a concorrenza del suo ammontare, un credito d'imposta pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile. Meccanismo che - all'evidenza - consentirà di recuperare tale imposta esclusivamente a quei contribuenti che siano titolari di un reddito tassato in Italia (a parte ogni considerazione circa la non oggettività del concetto di imposta patrimoniale).

Per il versamento, la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e i rimborsi nonché per il contenzioso, si applicano le disposizioni previste per l'Irpef.

Detrazione 36% a regime dal 2012

La detrazione Irpef del 36% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio diviene strutturale. Vengono infatti introdotte nel Testo unico delle imposte sui redditi, con qualche modifica, le disposizioni in materia che finora venivano rinnovate anno per anno.

La detrazione - da ripartirsi in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi - sarà dunque applicabile a regime per le spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi. Gli interventi agevolati sono: per le parti comuni (tutte quelle di cui all'art. 1117 del codice civile, così "legificandosi" l'interpretazione estensiva affermata dall'Agenzia delle entrate sulla base della precedente normativa, che faceva riferimento ai soli beni di cui al numero 1 dell'art. 1117) di edifici residenziali, quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia; per le singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze, quelli di manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Inoltre vengono confermati - non solo per gli immobili di tipo residenziale, deve ritenersi sulla base della dizione letterale della norma (ma sul punto è opportuno attendere chiarimenti ufficiali) - gli ulteriori interventi agevolabili (es.: eliminazione di barriere architettoniche, misure per la sicurezza rispetto ai furti, realizzazione di posti auto ecc.) e viene inoltre prevista la possibilità di utilizzare la detrazione anche per gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se non rientranti nelle categorie generali di interventi agevolati.

Nuovamente variando le regole in punto, viene poi stabilito che, in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi agevolati, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. Mentre in caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

Detrazione 55% per tutto il 2012

Viene prevista la proroga a tutto l'anno 2012 della detrazione Irpef/Ires del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, estendendone l'applicazione alle spese per interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

Dal 2013 si applicherà invece, a regime, la detrazione Irpef del 36% per gli interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia.

Le predette opere - specifica la norma - possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia.

Libretti al portatore e trasferimenti di denaro contante

Si segnala - in relazione agli effetti che ne derivano sul pagamento dei canoni di locazione (cfr. Confedilizia Notizie nov. '11) - che la manovra Monti dispone che il trasferimento di denaro contante e di libretti di deposito bancari o postali al portatore sia vietato quando il valore oggetto di trasferimento "è complessivamente pari o superiore a 1.000 euro".

Il medesimo provvedimento prevede l'obbligo di procedere - entro il 31 marzo 2012 - all'estinzione dei libretti di deposito bancari o postali al portatore con saldo pari o superiore a 1.000 euro ovvero alla riduzione del relativo saldo a una somma non eccedente il predetto importo.

Come già segnalato in occasione del precedente intervento legislativo in materia (cfr. Confedilizia Notizie sett. '11), in relazione ai depositi cauzionali relativi ai contratti di locazione, di un libretto solo si potranno fare - se del caso - più libretti, in accordo col conduttore. In alternativa è comunque sempre possibile ricorrere alla stipula di una fidejussione, e a tal fine si ricorda la Convenzione sottoscritta dalla Confedilizia con la banca Intesa Sanpaolo (Servizio Garanzia Affitto).

Non ricadono - come noto - nella normativa i libretti bancari e postali nominativi (in genere, per i depositi cauzionali, intestati al conduttore), nei quali potranno essere trasformati i libretti al portatore esistenti, se del caso cointestati con i conduttori e con poteri disgiunti fra locatore e conduttore.

Aumento aliquote Iva

Viene previsto l'aumento di due punti percentuali, a decorrere dall'1 ottobre 2012 e fino al 31 dicembre 2012, delle aliquote Iva del 10 e del 21 per cento. A decorrere dall'1 gennaio 2014, le predette aliquote sono ulteriormente incrementate di 0,5 punti percentuali.

Dismissione immobili

Viene rivista la disciplina inerente le dismissioni degli immobili pubblici (di proprietà di Stato, Regioni ed enti locali), in particolare prevedendosi la costituzione - da parte dell'Agenzia del demanio - di società, consorzi e fondi immobiliari.

Aumento addizionale regionale Irpef

Viene previsto, dall'anno di imposta 2011, l'aumento dell'aliquota base dell'addizionale regionale Irpef dallo 0,9 all'1,23 per cento.

Scaglioni addizionale comunale Irpef

Viene precisato che i Comuni - nel fissare le aliquote delle addizionali con il meccanismo della progressività, come consentito loro dalla manovra di agosto (cfr. Confedilizia Notizie ott. '11) - debbano utilizzare "esclusivamente gli stessi scaglioni di reddito stabiliti, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dalla legge statale, nel rispetto del principio di progressività".

I Comuni, insomma, dovranno utilizzare il medesimo sistema valido ai fini Irpef.

Deliberazioni su tributi locali alle Finanze

Viene stabilito che, a decorrere dall'anno d'imposta 2012, tutte le deliberazioni regolamentari e tariffarie relative alle entrate tributarie degli enti locali debbano essere inviate al Ministero dell'economia e delle finanze, Dipartimento delle finanze, entro 30 giorni dalla data in cui sono divenute esecutive e comunque entro 30 giorni dalla data di scadenza del termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione.

Il mancato invio nei termini delle predette deliberazioni è sanzionato, previa diffida da parte del Ministero dell'Interno, con il blocco, sino all'adempimento dell'obbligo dell'invio, delle risorse a qualsiasi titolo dovute agli enti inadempienti. Il Ministero dell'economia e delle finanze pubblicherà, sul proprio sito informatico, le deliberazioni inviate dai Comuni.

Acquiescenza più cara per i tributi locali

Viene stabilito che, ai fini dei tributi locali, in caso di pagamento di quanto dovuto - sulla base di un atto impositivo - entro il termine per ricorrere alle Commissioni tributarie, la sanzione sia ridotta non più ad un quarto bensì ad un terzo.

Fonte: *Confedilizia, Ufficio Studi*

Risposte ai quesiti

(a cura della Redazione)

AVVERTENZA. La Rubrica fornisce risposte solo a quesiti di interesse generale. Non saranno, pertanto, presi in considerazione quesiti né a carattere personale né relativi a questioni già pendenti innanzi all'Autorità Giudiziaria.

D Un condomino ha aperto una finestra sul cortile comune senza chiedere l'autorizzazione dell'assemblea. Si domanda da Pistoia un parere al riguardo.

R L'apertura di finestre su un cortile comune rientra nei poteri spettanti ai singoli condòmini ai sensi dell'art. 1102 c.c., secondo il quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne pari uso (Cass., sent. n. 13874 del 9 giugno 2010). Naturalmente, a parte il rispetto di queste due condizioni, occorrerà verificare, nel caso concreto, anche che l'intervento di cui trattasi non abbia alterato il decoro architettonico dell'edificio o recato pregiudizio alla sua stabilità o sicurezza; inoltre, che un regolamento di origine contrattuale non preveda un divieto in tal senso.

D Un proprietario di un appartamento concesso in locazione a Cortina d'Ampezzo con contratto 4+4, domanda se la disdetta comunicata per l'ottavo anno vada motivata.

R L'art. 3 della legge 431/98 prevede la necessità della disdetta motivata solo alla prima e non anche alla seconda scadenza contrattuale. La risposta al quesito, pertanto, è negativa.

D È vero - chiede un abbonato di Salerno - che di recente la Cassazione ha ritenuto illegittimo di comportamento di un amministratore che aveva esposto nell'androne condominiale le situazioni debitorie dei condòmini?

R Sì, è vero. Con ordinanza n. 186 del 4 novembre 2011, la Cassazione ha precisato, infatti, che "l'affissione nella bacheca dell'androne condominiale, da parte dell'amministratore, dell'informazione concernente le posizioni di debito del singolo partecipante al condominio, risolvendosi nella messa a disposizione di quel dato in favore di

una serie indeterminata di persone estranee, costituisce un'indebita diffusione, come tale illecita e fonte di responsabilità civile".

D Può un regolamento di origine contrattuale prevedere eccezioni all'art. 1136 c.c. in tema di maggioranze? Quesito da Aosta.

R No. La disposizione in questione è, per espressa disposizione di legge, inderogabile (art. 1138, quarto comma, c.c.). Ciò è stato confermato anche dalla Cassazione con sentenza n. 4905 del 26 maggio 1990.

D Sono proprietario di un appartamento sito a Bobbio (Piacenza) e locato da un paio d'anni con contratto 4+4. Posso disdettare il contratto alla prima scadenza per destinare l'immobile ad abitazione dei miei genitori?

R La risposta è positiva. Intendere destinare ai genitori l'immobile locato, infatti, rientra tra le ipotesi contemplate dall'art. 3, comma 1, lett. a), L. n. 431/98, per le quali il locatore può avvalersi della facoltà di diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza.

D Si domanda - da Padova - se, per i contratti di locazione per studenti universitari di cui alla legge n. 431/98, l'aliquota della cedolare secca sia del 19% o del 21%.

R L'aliquota è del 19%. In tal senso si è espressa l'Agenzia delle entrate nella circolare n. 26/E dell'1 giugno 2011.

D È vero che per le controversie di natura condominiale dallo scorso marzo è obbligatorio, prima di adire le vie giudiziarie, esperire un tentativo di conciliazione?

R No. In materia condominiale tale obbligo scatta dal 20 marzo 2012.

PER L'IMMOBILIARE, OCCORRE TORNARE ALL'EQUITÀ

di **Corrado Sforza Fogliani**

Ascoltata in audizione alle Commissioni riunite Bilancio e Finanze di Senato e Camera assieme (solo) a Banca d'Italia, Corte dei conti, Enti previdenziali, Aifa, Comuni, Province e Conferenza delle Regioni, Confedilizia non ha mancato (dati alla mano) di evidenziare che l'anticipazione al 2012 dell'Imu (l'imposta sostitutiva della vecchia Ici) porterà come minimo ad un maggior gettito pari a 11 miliardi di euro. Una cifra, quest'ultima, che rappresenta il 65 per cento circa delle nuove entrate previste dalla manovra Monti, valutate in 17 miliardi.

Gli effetti di questa manovra a senso unico (colpisce, infatti, chi ha sempre pagato il dovuto, a beneficio di altri non altrettanto facilmente individuabili) sono stati al centro dell'undicesima Conferenza organizzativa della Confedilizia che si svolge oggi a Roma. Di certo il mercato immobiliare ne soffrirà pesantemente, sia sotto il profilo delle compravendite che sotto quello delle locazioni. L'assorbimento dell'inventuto è impensabile, neppure è possibile al proposito fare previsioni. Un aiuto (molto relativo) all'investimento immobiliare, potrà venire solo dal calo di fiducia nei titoli di Stato.

L'aggravamento della fiscalità immobiliare ha preteso di trovare una giustificazione nel presupposto che, in Italia, essa sia inferiore a quella degli altri Paesi. Ma il confronto con questi ultimi basato sul rapporto Fisco-PIL è viziato alla radice del fatto che il nostro PIL include anche il sommerso (per cui le tasse sembrano minori di quel che in realtà sono, incidendo su una più ristretta base). La Confedilizia lo ha ripetutamente rappresentato alle autorità di Governo, sottolineando altresì che fuori d'Ita-

lia le imposte di trasferimento sono ragguardevolmente inferiori rispetto alle nostre (un 3-10 per cento rispetto al 4 e financo all'1 per cento) ed evidenziando, ancora, che il confronto con l'estero non può prescindere dalla considerazione che i proprietari di casa (la cui imposizione fiscale si basa su rendite che di fatto fanno, incostituzionalmente, riferimento al valore dei beni e non, come la legge catastale prescrive, al reddito degli stessi) patiscono in Italia una tassazione patrimoniale (e quindi surrettiziamente, e progressivamente, espropriativa, come i maestri di Scienza delle finanze insegnano) che non ha paragoni, mentre altrove è caratterizzata dall'essere ancorata al reddito e al civile principio (formalmente stabilito, per la Germania, dalla stessa Corte costituzionale, ancora nel '95 e, per l'Italia, direttamente discendente dallo stesso principio costituzionale della capacità contributiva, volta che non sia capziosamente interpretato) che il prelievo fiscale non può essere superiore alla concreta capacità di reddito dei beni colpiti.

Ma tant'è. Con la situazione di emergenza per i nostri conti pubblici (nell'augurio, non scontato, che i sacrifici al proposito servano a qualcosa, in una crisi che è soprattutto del sistema Europa, per non parlare di globalizzazione) nonché con l'esigenza di aiutare la crescita, si è preteso di giustificare (come già nel '92) una manovra che è la confessione dell'incapacità di colpire la ricchezza dove essa effettivamente si annida (e Dio non voglia che anziché di incapacità, di non volontà si tratti: come lascerebbero intendere certe discriminazioni fra soggetti investitori nell'immobiliare, le cui laute agevolazioni fiscali non sono state neppure sfiorate).

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

Indice cronologico della giurisprudenza

AVVERTENZA: La segnalazione *m. sta* ad indicare una pronuncia che viene riportata, nella pagina indicata, solo in massima.

- Cass. pen., sez. II, 29 marzo 2011, n. 12752 (ud. 8 marzo 2011), Princiotta, *m.*, pag. 201
- Cass. civ., sez. III, 10 maggio 2011, n. 10208, Conti ed altro c. Arioli ed altri, *m.*, pag. 200
- Cass. civ., sez. VI, 17 maggio 2011, n. 10834, Good Food S.r.l. c. Sb di Sunseri S.n.c. ed altro, *m.*, pag. 199
- Cass. pen., sez. III, 17 maggio 2011, n. 19328 (c.c. 27 aprile 2011), Cuzzolin, *m.*, pag. 199
- Cass. civ., sez. III, 24 maggio 2011, n. 11377, Stringini c. Cianciosi ed altro, *m.*, pag. 201
- Cass. civ., sez. I, 9 giugno 2011, n. 12634, Querini ed altro c. Fall. 55999 Residence Frascati S.r.l. in liq. ed altri, *m.*, pag. 200
- Cass. civ., sez. I, 9 giugno 2011, n. 12644, Prominvest S.r.l. c. Fall. Iacovitti Costr. S.r.l., *m.*, pag. 200
- Cass. civ., sez. VI, 10 giugno 2011, n. 12850, Coop. Edilizia Avanti 83 RI c. Com. Acireale, *m.*, pag. 200
- Cass. civ., sez. III, 14 giugno 2011, n. 12965, Artoni Arredamenti di Artoni Massimiliano S.a.s. c. Banca Agricola Mantovana Riscossioni S.p.a. ed altri, *m.*, pag. 202
- Cass. civ., sez. I, 16 giugno 2011, n. 13234, Mammanna ed altri c. Ist. Edil. San Berillo S.p.a. ed altro, *m.*, pag. 202
- Cass. civ., sez. I, 16 giugno 2011, n. 13243, Fall Imm Limonetto s.r.l. c. Dellamula ed altro, *m.*, pag. 201
- Cass. civ., sez. I, 20 giugno 2011, n. 13455, Del Favero S.p.a. in liq. c. Prov. Aut. Trento ed altri, *m.*, pag. 200
- Cass. civ., sez. III, 21 giugno 2011, n. 13592, Casano c. Castagna ed altri, *m.*, pag. 199
- Cass. civ., sez. II, 22 giugno 2011, n. 13689, Orlando c. Guida ed altri, *m.*, pag. 199
- Cass. civ., sez. II, 22 giugno 2011, n. 13695, Maggio ed altro c. Tamburrino ed altri, *m.*, pag. 202
- Cass. civ., sez. II, 22 giugno 2011, n. 13710, Sandrone c. Pizzorno, *m.*, pag. 201
- Cass. civ., sez. VI, 23 giugno 2011, n. 13739, Intonaco Pronto S.r.l. c. Min. Giustizia, *m.*, pag. 201
- Cass. civ., sez. II, 27 giugno 2011, n. 14194, Zanni c. Imm. San Vittore di Sasso Severino ed altri, *m.*, pag. 201
- Cass. civ., sez. II, 27 giugno 2011, n. 14197, Ghirardi c. Cond. La Chiocciola Via Pinerolo 40, 42, 44, *m.*, pag. 200
- Cass. civ., sez. V, 30 giugno 2011, n. 14379, San Lino S.r.l. c. Agenzia Territorio, *m.*, pag. 202
- Cass. civ., sez. II, 30 giugno 2011, n. 14453, Cristal Costr. di Rosario Cristaldi c. Ricci ed altri, *m.*, pag. 200
- Cass. civ., sez. II, 30 giugno 2011, n. 14460, Balato c. Condominio Parco Cerimele via Presidio Aversa, *m.*, pag. 201
- Cass. civ., sez. II, 30 giugno 2011, n. 14474, Scozzarini c. Melilli, *m.*, pag. 199
- Cass. civ., sez. VI, 1 luglio 2011, n. 14524, Morichelli d'Altemps c. Marcorelli, *m.*, pag. 199
- Cass. civ., sez. VI, 4 luglio 2011, n. 14589, Corsaro Santi c. Arena ed altro, *m.*, pag. 199
- Cass. civ., sez. un., 7 luglio 2011, n. 14956, Trapanese c. Com. Napoli ed altro, *m.*, pag. 201
- Cass. civ., sez. II, 12 luglio 2011, n. 15291, Geppi R. ed altro c. Condominio Via Ovidio 4/7 in Trieste, pag. 179
- Cass. civ., sez. III, 13 luglio 2011, n. 15383, Brunelli c. Comune di Campagnano di Roma ed altri, pag. 173
- Cass. civ., sez. VI, ord. 4 agosto 2011, n. 17005, Mericone, pag. 172
- Cass. civ., sez. II, 21 settembre 2011, n. 19223, G.S. c. Condominio (omissis) ed altri, pag. 170
- Cass. civ., sez. III, 29 settembre 2011, n. 19879, Inpdap - Istituto Nazionale di Previdenza per i dipendenti dell'Amministrazione Pubblica c. Sportaiuolo, pag. 168
- Trib. civ. Firenze, sez. III, 13 ottobre 2011, n. 3399, Condominio Centro Sportivo e Ricreativo Via Generale Dalla Chiesa nn. 7, 9, 11 e 13 in Firenze c. Punto Verde Service Srl, pag. 193
- Cass. civ., sez. VI, ord. 26 ottobre 2011, n. 22361, Gentile c. Napoli C. ed altri, pag. 166
- Cass. civ., sez. I, 11 novembre 2011, n. 23631, V.P. c. C.G., pag. 165
- Trib. civ. Messina, 15 novembre 2011, F.L. c. Condominio (omissis) in Messina, pag. 191
- Trib. civ. Genova, sez. III, ord. 18 novembre 2011, Sbragi ed altri c. Condominio Villini di Pieve Ligure Via Coriolano Bozzo 25, pag. 186
- Cass. civ., sez. III, 21 novembre 2011, n. 24444, B.G. c. C.R., pag. 164
- Cass. civ., sez. III, 29 novembre 2011, n. 25239, G.A. c. Condominio (omissis) in Terni, pag. 162
- Cass. pen., sez. III, 5 dicembre 2011, n. 45068 (c.c. 5 ottobre 2011), Arcovito ed altro, pag. 158
- Cass. civ., sez. III, 13 dicembre 2011, n. 26709, V. N. c. D. C. V., pag. 157
- Cass. pen., sez. III, 15 dicembre 2011, n. 46636 (ud. 9 novembre 2011), X., pag. 155
- Trib. pen. Gela, 27 dicembre 2011, n. 631 (ud. 20 dicembre 2011), C.S. ed altri, pag. 183
- Cass. civ., sez. II, 11 gennaio 2012, n. 144, T. D. c. Condominio X. in Roma, pag. 154
- Comm. trib. reg. Bologna, sez. dist. di Parma, 16 gennaio 2012, n. 4, Comune di Medesano c. Ferrari ed altro, pag. 194
- Cass. civ., sez. III, 17 gennaio 2012, n. 550, Sofida s.p.a. ed altre c. Comune di Roma, pag. 153
- Cass. civ., sez. III, 19 gennaio 2012, n. 778, Condominio X. c. Y., pag. 151

