

# Indice sommario

## DOTTRINA

- Carrato Aldo: La Cassazione fa il punto sul diritto di accesso dei singoli condomini alla documentazione condominiale, pag. 47
- Del Torre Carlo: Gli strumenti a disposizione del creditore del condominio per determinare la quota a carico del singolo condomino: Un vero problema?, pag. 22
- Grassi Graziella: La disciplina delle modifiche delle tabelle millesimali contrattuali e assembleari, pag. 25
- Mazzeo Antonio: Federalismo fiscale municipale e mancata registrazione dei contratti di locazione ad uso abitativo, pag. 17
- Nardi Relio: Aree fabbricabili e strumento urbanistico adottato in corso d'anno, pag. 15
- Nucera Antonio: Mediazione obbligatoria e controversie lato sensu locatizie. Dal Tribunale di Modena una pronuncia che offre interessanti spunti di riflessione, pag. 79
- Sforza Fogliani Corrado: Multiproprietà, locazioni turistiche ed altri temi immobiliari, pag. 1
- Spaziani Testa Giorgio: La cedolare secca sugli affitti, pag. 4

## BIBLIOGRAFIA

- Acerbis F., Catona A. (a cura di): La tassazione delle banche. Guida alla fiscalità indiretta, pag. 29
- Agenzia del territorio, Direzione centrale - Osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi: Manuale operativo delle stime immobiliari, pag. 29
- Bartolini Francesco, Alibrandi Luigi, Corso Piermaria: Quattro codici. Civile e di procedura civile, penale e di procedura penale e leggi complementari. Tribuna Pocket 2011, pag. 29
- Cuffaro Vincenzo (dir.): Il Mandato, pag. 29
- Dubolino Pietro, Dubolino Chiara, Costa Fabio: Codice civile, pag. 29
- Grassi Graziella, Saltarelli Flavio: Formulario del recupero crediti, pag. 30
- Maglione Tommaso, Petrillo Giovanna: La riscossione delle prestazioni imposte, pag. 30
- Venturati Piero, Caltabiano Salvatore: Codice del contenzioso tributario, pag. 30

## GIURISPRUDENZA

### Amministratore

- Attività – Richiesta di copia delle tabelle millesimali avanzata da un creditore del condominio – Inerzia colpevole e protratta dell'amministratore – Responsabilità processuale aggravata di cui al comma terzo dell'art. 96 c.p.c. – Operatività – Indennizzo a connotazione punitiva – Sussistenza – Fattispecie. ♦

Trib. civ. Sant'Angelo dei Lombardi, 5 ottobre 2011, X. c. Y., pag. 73

Obbligo di garantire il rispetto del regolamento di condominio. ♦ Cass. civ., sez. II, 11 maggio 2011, n. 10347, Orlando c. Guida ed altri, *m.*, pag. 85

Rendiconto. ♦ Cass. civ., sez. II, 9 maggio 2011, n. 10153, Cond. via Vincenzo Picardi Roma c. Tomassetti ed altri, *m.*, pag. 85

### Assemblea dei condomini

Convocazione – Avviso – Comunicazione – Termine ex art. 66 att. c.c. – Tempestività. ♦ Trib. civ. Busto Arsizio, sez. dist., 28 settembre 2011, Tizia c. Condominio Omega, pag. 75

Deliberazioni – Diritto del condomino di esaminare la documentazione contabile – Onere dell'amministratore di fissare modalità di esercizio e di comunicarle ai condomini – Inesigibilità della richiesta – Conseguente onere della prova. ♦ Cass. civ., sez. II, 21 settembre 2011, n. 19210, Condominio Via Piero Aloisi 29 in Roma c. Tempesta, pag. 44

Deliberazioni – Diritto di voto – Computo della maggioranza – Conflitto di interesse tra il singolo condomino e il condominio – Configurabilità in concreto – Necessità – Condizioni – Fattispecie. ♦ Cass. civ., sez. II, 16 maggio 2011, n. 10754, Tomassi c. Condominio Recupero Fontesecco, pag. 62

Deliberazioni. ♦ Trib. civ. Milano, sez. XIII, 17 maggio 2011, n. 6617, Licitia c. Ponti ed altri, pag. 83

### Avviamento commerciale

Indennità – Vendita dell'immobile prima dello spirare della locazione. ♦ Cass. civ., sez. III, 27 aprile 2011, n. 9408, La Mima S.r.l. c. Ofaa Gima S.r.l., *m.*, pag. 85

### Azioni giudiziarie

Legittimazione dei singoli condomini. ♦ Cass. civ., sez. III, 16 maggio 2011, n. 10717, A/2f Mobili Fassari S.r.l. c. Cammarata ed altri, *m.*, pag. 85

### Comodato

Estinzione – Richiesta del comodante – Comodato senza determinazione di durata. ♦ Cass. civ., sez. VI, 11 marzo 2011, n. 5907, Bajeli c. Magro, *m.*, pag. 85

### Competenza civile

Competenza per materia – Servizi del condominio – Cause relative alle modalità di uso dei servizi del condominio – Controversia sull'esistenza del diritto di parcheggio negli spazi comuni – Competenza del giudice di pace – Esclusione. ♦ Cass. civ., sez. VI, 31 marzo 2011, n. 7547, Spolaore c. Mazzetto ed altro, *m.*, pag. 85

Competenza per territorio – Lite fra condominio e condomini – Foro speciale per le cause condominiali. ♦ Cass. civ., sez. III, 19 maggio 2011, n. 11008, Accarino c. Cond. via F.lli Bozzi 14 Milano, *m.*, pag. 86

Giudice di pace – Controversie aventi ad oggetto pretese che abbiano la loro fonte in un rapporto riguardante un bene immobile – Attribuzione – Nei limiti competenza per valore – Sussistenza – Condizioni. ♦ Cass. civ., sez. un., 19 ottobre 2011, n. 21582, c. Zaffino Francesco & figli di Enrico e Pietro Zaffino s.a.s., pag. 31

### Contratti in genere

Invalidità – Annullabilità del contratto – Incapacità di intendere e di volere. ♦ Cass. civ., sez. II, 8 giugno 2011, n. 12532, D'Alise c. Scarpati, *m.*, pag. 86

Scioglimento del contratto – Risoluzione per inadempimento – Contratto preliminare di vendita di immobile con diversa indicazione catastale. ♦ Cass. civ., sez. II, 16 maggio 2011, n. 10756, Rugolo c. Bella, *m.*, pag. 86

Scioglimento del contratto – Risoluzione per mutuo consenso – Contratto di trasferimento della proprietà immobiliare. ♦ Cass. civ., sez. II, 14 aprile 2011, n. 8504, Della Bona c. Gabrielli, *m.*, pag. 86

### Contratto di locazione

Natura personale del rapporto di locazione – Legittimazione a concedere il bene in locazione – Individuazione – Presupposti – Disponibilità di fatto del bene in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico – Sufficienza – Riconoscibilità della legittimazione in capo al detentore di fatto che abbia acquisito la disponibilità del bene lecitamente e al possessore legittimo – Sussistenza – Fattispecie. ♦ Cass. civ., sez. III, 14 luglio 2011, n. 15443, Guglielmi ed altra c. Palombo, pag. 53

Rinnovazione – Tacita – Condizioni – Notifica di intimazione di licenza per finita locazione non seguita da iscrizione a ruolo – Configurabilità quale tacita volontà di proroga – Esclusione. ♦ Cass. civ., sez. III, 15 aprile 2011, n. 8729, Barbaresi c. Ottavi A. ed altri, pag. 67

### Contributi e spese condominiali

Pluralità di comproprietari pro indiviso di una unità immobiliare – Comunione ordinaria – Decreto ingiuntivo – Solidarietà passiva tra comproprietari nei confronti del condominio – Configurabilità – Principio informatore della materia – Giudice di pace – Giudizio di equità necessario – Vincolatività – Sussiste. ♦ Cass. civ., sez. II, 21 ottobre 2011, n. 21907, Condominio via M. De Napoli 26 in Bari c. Santoro, pag. 39

## Danni per ritardata restituzione della cosa locata

Danno emergente – Obbligo contrattuale del conduttore esteso alle spese di manutenzione straordinaria – Risarcibilità – Condizioni. ♦ Cass. civ., sez. III, 12 aprile 2011, n. 8322, Imm. Velate di Rumore s.a.s c. Comune Tal Commercio Talgio Lamiere S.r.l., *m.*, pag. 86  
 Lucro cessante – Determinazione equitativa. ♦ Cass. civ., sez. III, 12 aprile 2011, n. 8322, Imm. Velate di Rumore s.a.s. c. Comune Tal Commercio Talgio Lamiere S.r.l., *m.*, pag. 86

## Diritto alla protezione dei dati personali

Diffusione – Illiceità – Comparazione interessi coinvolti – Fattispecie. ♦ Cass. civ., sez. II, 8 settembre 2011, n. 18421, T.M. ed altro c. G.M. ed altra, pag. 48

## Disdetta

Intimazione di sfratto per finita locazione – Ammissibilità. ♦ Cass. civ., sez. III, 15 aprile 2011, n. 8729, Barbaresi c. Ottavi, *m.*, pag. 86

## Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone

Potenziale disturbo ad una pluralità di soggetti – Necessità – Prova del reale disturbo – Necessità – Esclusione – Fattispecie in tema di latrati di cani tenuti in appartamento. ♦ Cass. pen., sez. I, 2 dicembre 2011, n. 44905 (ud. 11 novembre 2011), M. L. ed altro, pag. 37

## Divisione

Divisione ereditaria – Operazioni – Immobile goduto da un solo dividende. ♦ Cass. civ., sez. II, 6 aprile 2011, n. 7881, Viero c. Zanichelli, *m.*, pag. 86

Divisione giudiziale – Operazioni – Provvedimento del g.i. che dispone la vendita di beni oggetto di pignoramento. ♦ Cass. civ., sez. III, 24 febbraio 2011, n. 4499, Serra c. Studio Legale Associato Avv.ti Mario ed altri, *m.*, pag. 87

## Edilizia e urbanistica

Contravvenzioni – Costruzione abusiva – Differenza totale e parziale. ♦ Cass. pen., sez. III, 24 marzo 2011, n. 11956 (ud. 22 dicembre 2010), Cadau Giannetto e altri, *m.*, pag. 87

Disciplina urbanistica – Edilizia convenzionata – Obbligo di non superare il prezzo indicato dalla convenzione tipo approvata dalla regione. ♦ Cass. civ., sez. II, 4 aprile 2011, n. 7630, Contoli c. Valerio ed altri, *m.*, pag. 87

## Edilizia popolare ed economica

Cessione in proprietà – Riscatto – Effetto perfezionativo del contratto traslativo. ♦ Cass. civ., sez. I, 24 marzo 2011, n. 6852, Prov. Roma c. Giorgetti ed altri, *m.*, pag. 87

Cessione in proprietà dell'alloggio – Locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione – Mera facoltà dell'ente proprietario del locale di addenire alla cessione. ♦ Cass. civ., sez. I, 31 marzo 2011, n. 7506, Iacp Prov. Napoli c. Pastore, *m.*, pag. 87

## Esecuzione forzata

Pignoramento – Immobiliare – Estensione ad accessori, frutti e pertinenze. ♦ Cass. civ., sez. III, 12 aprile 2011, n. 8298, Rivetti c. Iacopino, *m.*, pag. 87

## Fallimento ed altre procedure concorsuali

Amministrazione straordinaria delle grandi imprese in crisi – Azione di risoluzione del contratto di locazione per morosità del conduttore assoggettato alla procedura – Attrazione alla competenza del tribunale fallimentare – Esclusione – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. III, 19 aprile 2011, n. 8972, Finmek s.p.a. in liquidazione straordinaria c. Konor s.r.l. ed altra, pag. 63

Effetti del fallimento – Sugli atti pregiudizievoli ai creditori – Azione revocatoria ordinaria. ♦ Cass. civ., sez. I, 27 aprile 2011, n. 9385, Niutta c. Curatela Fall. Malgeri, *m.*, pag. 88

## Furto

Aggravanti – Introduzione in abitazione – Tentativo – Condotta consistente nel sostare davanti ad un portone di un'abitazione e sospingerne con forza la maniglia – Tentativo inidoneo. ♦ Trib. pen. Gela, 19 ottobre 2011, n. 471, C. C., pag. 71

## Giurisdizione civile

Giurisdizione ordinaria o amministrativa – Giurisdizione del giudice amministrativo – Controversia tra privati – Esclusione – Impugnazione di delibera condominiale – Violazione di norme antincendio – Rilevanza ai fini della giurisdizione – Esclusione. ♦ Cass. civ., sez. un., 10 giugno 2011, n. 12722, Condominio via XX Settembre 165 La Spezia c. Celentano G, *m.*, pag. 88

## Impugnazioni civili in genere

Termini – Principio di ultrattività del rito – Contenuto – Prosecuzione del giudizio nelle medesime forme – Necessità – Causa in materia di locazione – Erronea trattazione col rito ordinario – Appello – Proposizione con citazione – Necessità – Erronea proposizione con ricorso – Tempestività – Criteri. ♦ Cass. civ., sez. III, 7 giugno 2011, n. 12290, Comitato Regionale Lazio Croce Rossa Italiana c. Università degli Studi di Roma "La Sapienza", pag. 61

## Innovazioni

Barriere architettoniche – Norme per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati – Innovazioni preordinate a tal fine – Natura e funzione – Possibilità di alterare la destinazione delle parti comuni – Esclusione – Fattispecie in tema di collocazione di scivoli permanenti sopra un marciapiede per permettere l'accesso di autovetture ad un box. ♦ Cass. civ., sez. II, 7 giugno 2011, n. 12310, Tedone c. Cond. via Zuccarello 79 Genova, *m.*, pag. 88

Delibera di destinazione di un'area di giardino a parcheggio – Divieto ai sensi dell'art. 1120, secondo comma, cod. civ. – Esclusione – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. VI, 12 luglio 2011, n. 15319, Tarquini c. Condominio Via Tenuta del Casalotto 9/b in Roma, pag. 54

Pregiudizio alla statica o all'estetica. ♦ Cass. civ., sez. II, 11 maggio 2011, n. 10350, Panciroli c. Zanin ed altri, *m.*, pag. 88

## Invasione di terreni o edifici

Elemento oggettivo – Durata apprezzabile dell'occupazione – Necessità. ♦ Cass. pen., sez. II, 23 marzo 2011, n. 11544 (ud. 8 febbraio 2011), Maddii, *m.*, pag. 88

## Lavoro subordinato

Controversie individuali – Appello – Inesistenza della notificazione del ricorso e del decreto di fissazione dell'udienza. ♦ Cass. civ., sez. VI, 30 aprile 2011, n. 9597, Malaspina c. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale Ater, *m.*, pag. 88

## Misure cautelari reali

Sequestro preventivo – Oggetto – Immobile locato adibito ad attività di prostituzione – Legittimità del sequestro – Condizioni – Individuazione. ♦ Cass. pen., sez. III, 18 ottobre 2011, n. 37516 (ud. 13 luglio 2011), X., pag. 43

## Negozi giuridici

Fiduciari – Pactum fiduciae riguardante beni immobili – Forma scritta ad substantiam. ♦ Cass. civ., sez. II, 7 aprile 2011, n. 8001, Rossotti c. Rossi, *m.*, pag. 89

Fiduciari – Patto fiduciario avente ad oggetto beni immobili – Forma scritta ad substantiam. ♦ Cass. civ., sez. II, 9 maggio 2011, n. 10163, Bettini c. Serrantoni, *m.*, pag. 89

## Obbligazioni del conduttore in genere

Danni per ritardata restituzione – Occupazione di area demaniale in periodo successivo alla scadenza della concessione. ♦ Cass. civ., sez. I, 5 maggio 2011, n. 9977, Min. Economia Finanze ed altro c. Prevedello, *m.*, pag. 89

## Obbligazioni del locatore

Mancanza di concessioni o autorizzazioni che condizionano l'abitabilità dell'immobile – Domanda di concessione in sanatoria presentata dal locatore. ♦ Cass. civ., sez. III, 7 giugno 2011, n. 12286, Lanuto c. Martino, *m.*, pag. 89

## Occupazione senza titolo

Domanda di rilascio e di versamento indennità di occupazione – Procedura di mediazione ex art. 5, comma 1, D.L. vo n. 28/2010 – È dovuta. ♦ Trib. civ. Modena, sez. II, ord. 5 maggio 2011, X c. Y, pag. 79

## Parti comuni dell'edificio

Balconi – Aggettanti – Cielino – Degrado – Pregiudizio per il proprietario del balcone sottostante – Interesse ad agire – Condizioni. ♦ Trib. civ. Treviso, ord. 2 agosto 2011, Milano c. Baronetto, pag. 76

Danni ad una porzione di proprietà esclusiva – Imputabilità a difetti costruttivi – Responsabilità del condominio ex art. 2051 c.c. – Configurabilità. ♦ Cass. civ., sez. II, 12 luglio 2011, n. 15291, Geppi R. ed altro c. Condominio Via Ovidio 4/7 in Trieste, pag. 56

Titolo contrario – Configurabilità – Primo atto di trasferimento di unità immobiliare – Rilevanza – Criteri. ♦ Cass. civ., sez. II, 27 maggio 2011, n. 11812, Merlino ed altro c. Basso ed altro, *m.*, pag. 89

**Uso esclusivo di singoli condomini – Legittimità**  
 – Presupposti – Idoneità del residuo a soddisfare analoghe esigenze degli altri condomini – Conservazione della destinazione originaria – Necessità – Fattispecie in tema di collocazione di scivoli permanenti sopra un marciapiede per permettere l'accesso di autovetture ad un box. ♦ Cass. civ., sez. II, 7 giugno 2011, n. 12310 (I), Tedone c. Cond. via Zuccarello 79 Genova, *m.*, pag. 89

**Uso promiscuo – Modifica delle condizioni di godimento del bene comune – Condizioni rilevanza – Limiti – Fattispecie.** ♦ Cass. civ., sez. II, 11 luglio 2011, n. 15203, Antonini c. Condominio Viale dei Colli Portuensi 122 in Roma, pag. 58

## Prescrizione civile

**Prescrizioni brevi – In materia di risarcimento danni – Scadenza del termine di occupazione temporanea.** ♦ Cass. civ., sez. I, 7 marzo 2011, n. 5381, Ricci c. Min. Infrastrutture Trasporti, *m.*, pag. 89

## Procedimenti sommari

**Convalida – Opposizione – Del procuratore speciale dell'intimato o di un terzo incaricato dal procuratore speciale – Sufficienza – Condizioni – Fondamento – Fattispecie.** ♦ Cass. civ., sez. III, 27 aprile 2011, n. 9416, Gestione Agenzie Ippiche Velletri di Vellone Elisabetta S.a.s. c. Martella, *m.*, pag. 89

**Convalida – Ordinanza di rilascio – Inoppugnabilità.** ♦ Cass. civ., sez. VI, 17 maggio 2011, n. 10844, Supermarket Del Legno Di Cocchiara c. Cristallo S.p.a., *m.*, pag. 90

## Professioni intellettuali

**Professionisti – Notai – Responsabilità professionale – Limitazione di cui all'art. 2236 c.c. – Compravendita immobiliare – Obbligo di espletare la visura dei registri immobiliari – Esclusione – Ragioni.** ♦ Cass. civ., sez. III, 27 ottobre 2011, n. 22398, D.M. c. E.M., pag. 38

## Reato

**Cause di giustificazione – Stato di necessità – Illecita occupazione di un bene immobile.** ♦ Cass. pen., sez. II, 4 marzo 2011, n. 8724 (ud. 11 febbraio 2011), Essaki, *m.*, pag. 90

## Recesso del conduttore

**Effetti – Risoluzione soltanto al momento del compimento del periodo di preavviso – Conseguenze – Obbligo di versamento dei canoni sino alla scadenza del periodo di preavviso – Permanenza della qualità di conduttore ai fini dell'esercizio della prelazione in caso di vendita dell'immobile – Sussistenza – Fondamento.** ♦ Cass. civ., sez. III, 27 aprile 2011, n. 9415, Blotta c. Villaverde s.a.s. ed altri, *m.*, pag. 90

**Gravi motivi – Nozione – Non conseguita disponibilità dell'immobile – Motivo di recesso – Configurabilità – Esclusione – Inadempimento del locatore da far valere come causa di risoluzione del contratto – Configurabilità.** ♦ Cass. civ., sez. VI, 11 marzo 2011, n. 5911, Marchione c. Sillitti, *m.*, pag. 90

## Recesso del locatore

**Mancata utilizzazione dell'immobile per l'uso dichiarato – Responsabilità per inadempimento.** ♦ Cass. civ., sez. III, 19 maggio 2011, n. 11014, Angelini c. Seri ed altri, *m.*, pag. 90

## Regolamento di condominio

**Regolamento di natura contrattuale.** ♦ Cass. civ., sez. II, 7 giugno 2011, n. 12291, Petrucci ed altro c. Odasso, *m.*, pag. 90

## Responsabilità civile

**Cose in custodia – Casa in locazione – Responsabilità del conduttore – Incendio – Prova liberatoria – Contenuto – Dimostrazione del caso fortuito – Necessità.** ♦ Cass. civ., sez. III, 5 aprile 2011, n. 7699, Capocotta c. Micillo ed altro, *m.*, pag. 91

## Responsabilità patrimoniale

**Cause di prelazione – Patto commissorio – Divieto.** ♦ Cass. civ., sez. II, 10 marzo 2011, n. 5740, Vitari c. Chianese ed altri, *m.*, pag. 91

**Conservazione della garanzia patrimoniale – Revocatoria ordinaria (azione pauliana) – Effetti nei confronti di terzi di buona fede.** ♦ Cass. civ., sez. II, 27 maggio 2011, n. 11858, Cipolloni c. Bnl S.p.a. ed altri, *m.*, pag. 91

## Risarcimento del danno

**Valutazione e liquidazione – Inadempimento contrattuale – Mancato guadagno.** ♦ Cass. civ., sez. II, 20 maggio 2011, n. 11254, Capitolo Cattedrale Gravina c. Comune di Gravina, *m.*, pag. 91

## Sicurezza pubblica

**Attività soggette a licenza – Esercizi pubblici – Obbligo di comunicazione all'autorità di p.s.** ♦ Cass. pen., sez. I, 15 febbraio 2011, n. 5584 (ud. 11 gennaio 2011), Trivelli, *m.*, pag. 91

**Misure di prevenzione – Appartenenti ad associazioni mafiose – Sequestro dei beni – Immobile adibito ad abitazione dal proposto – Richiesta pagamento canone di locazione – Illegittimità.** ♦ Cass. pen., sez. II, 11 marzo 2011, n. 9908 (c.c. 24 febbraio 2011), Scagliarini, *m.*, pag. 91

## Sublocazione e cessione

**Cessione del contratto – Domanda di pagamento dei canoni proposta contro il conduttore cedente.** ♦ Cass. civ., sez. III, 19 maggio 2011, n. 11010, Marina Yachting S.p.a. c. Casotti, *m.*, pag. 91

## Trascrizione

**Atti soggetti – Atti relativi a beni immobili – Verbale di conciliazione sottoscritto innanzi ad organismo di mediazione ed omologato – Acquisto del diritto di proprietà per intervenuta usucapione – Accertamento – Formalità pubblicitarie di cui all'art. 2651 c.c. – Inidoneità.** ♦ Trib. civ. Roma, sez. V, decr. 22 luglio 2011, n. 6563, Magi c. Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma, pag. 82

**Conservatore – Competenza territoriale – Violazione.** ♦ Cass. civ., sez. II, 6 giugno 2011, n. 12242, Gentile c. Pisacane ed altri, *m.*, pag. 92

## Tributi (in generale)

**Accertamento tributario – Accertamento catastale – Determinazione della rendita catastale.** ♦ Cass. civ., sez. V, 11 marzo 2011, n. 5843, Fin Medica S.p.a. c. Agenzia Territorio, *m.*, pag. 92

**Accertamento tributario – Accertamento catastale – Rendita catastale.** ♦ Cass. civ., sez. V, 31 marzo 2011, n. 7372, Agenzia Territorio c. Le Querce S.r.l., *m.*, pag. 92

**Accertamento tributario – Avviso di accertamento – Motivazione.** ♦ Cass. civ., sez. V, 25 marzo 2011, n. 6914, Imm. Roana S.r.l. c. Min. Economia Finanze ed altri, *m.*, pag. 92

**Esenzioni ed agevolazioni (benefici) – Edilizia – Acquisto di più unità immobiliari destinata costituire unica abitazione.** ♦ Cass. civ., sez. V, 23 marzo 2011, n. 6613, Moroni c. Agenzia Entrate ed altri, *m.*, pag. 92

## Tributi degli enti pubblici locali

**Imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili – Attività di accertamento – Rettifica del valore iniziale.** ♦ Cass. civ., sez. V, 25 marzo 2011, n. 6915, Min. Finanze ed altro c. Mazzetti, *m.*, pag. 92

**Imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili – Base imponibile – Imponibile definito ai fini dell'imposta di registro.** ♦ Cass. civ., sez. V, 27 maggio 2011, n. 11707, Agenzia Entrate c. Perretti ed altri, *m.*, pag. 92

**Imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili – Rimborsi – Sentenza di condanna dell'amministrazione al rimborso dell'invim.** ♦ Cass. civ., sez. V, 31 marzo 2011, n. 7339, Min. Economia Finanze ed altro c. Kme Group S.p.a., *m.*, pag. 92

**Imposta locale sui redditi – Base imponibile – Redditi da fabbricati.** ♦ Cass. civ., sez. V, 29 aprile 2011, n. 9550, Agenzia Entrate c. Imm. Malinverni di Malinversi Giorgio, *m.*, pag. 93

## Tributi erariali diretti

**Accertamento – Accertamento sintetico – Disponibilità di beni immobili di remota acquisizione.** ♦ Cass. civ., sez. V, 31 marzo 2011, n. 7408, Min. Economia Finanze ed altro c. Barbieri ed altro, *m.*, pag. 93

**Imposta sul reddito delle persone fisiche – Base imponibile – Redditi di impresa.** ♦ Cass. civ., sez. V, 25 marzo 2011, n. 6936, Lucini ed altro c. Min. Economia Finanze ed altro, *m.*, pag. 93

**Imposta sul reddito delle persone fisiche – Base imponibile – Redditi di impresa.** ♦ Cass. civ., sez. VI, 31 marzo 2011, n. 7542, Agenzia Entrate c. Agenit S.r.l., *m.*, pag. 93

**Imposta sul reddito delle persone fisiche – Base imponibile – Somme finalizzate al ristoro del pregiudizio per mancata percezione di emolumenti.** ♦ Cass. civ., sez. III, 3 febbraio 2011, n. 2549, Orchidea 2000 S.r.l. c. Congregazione Ancelle Divine Provvidenza, *m.*, pag. 93

## Tributi erariali indiretti

**Imposta di registro – Accertamento – Motivazione.** ♦ Cass. civ., sez. V, 25 marzo 2011, n. 6914, Imm. Roana S.r.l. c. Min. Economia Finanze ed altri, *m.*, pag. 93

Imposta di registro – Atti e contratti in genere – Trasferimento coattivo di beni immobili appartenenti a soggetto privato e disposto dall'autorità giudiziaria all'esito di una procedura esecutiva. ♦ Cass. civ., sez. V, 11 marzo 2011, n. 5835, Agenzia Entrate c. Domus Mia Immobili di Vincenzo Di Donna, *m.*, pag. 94

Imposta di registro – Giudizio civile ed adempimenti fiscali – Sentenza produttiva degli effetti di contratto, non concluso, traslativo della proprietà. ♦ Cass. civ., sez. V, 16 marzo 2011, n. 6116, Min. Economia Finanze ed altro c. Giliberti, *m.*, pag. 94

Imposta sul valore aggiunto – Detrazione – Operazioni passive relative ad attività meramente preparatorie. ♦ Cass. civ., sez. V, 31 marzo 2011, n. 7344, Villa Trenker Di Cav. Patrizio Podini c. Min. Economia Finanze ed altri, *m.*, pag. 94

## Usufrutto

Locazioni concluse dall'usufruttuario – Cessazione dell'usufrutto per morte dell'usufruttuario – Opponibilità al proprietario della locazione stipulata dall'usufruttuario – Condizioni – Limiti – Prevalenza sulle previsioni di cui all'art. 27 della legge n. 392 del 1978 – Sussistenza. ♦ Cass. civ., sez. III, 26 maggio 2011, n. 11602, Del Moro c. Iris Di Berardino S.a.s, *m.*, pag. 94

## Vendita

Promessa di vendita (contratto preliminare-compromesso) – Inadempimento del promissario venditore – Giudizio per l'esecuzione in forma specifica. ♦ Cass. civ., sez. I, 11 aprile 2011, n. 8225, Palermo c. Fall. Pratoro Di Aldo Praturlon S.a.s. ed altri, *m.*, pag. 94

Singole specie di vendita – Di cosa comune indivisa – Bene oggetto di proprietà condominiale – Mutamento di destinazione – Conseguenze – Norme sulla comunione ordinaria – Applicabilità – Vendita stipulata solo da alcuni dei comproprietari – Conseguenze – Inefficacia relativa del contratto – Legittimazione a farla valere in capo al solo acquirente – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. II, 8 aprile 2011, n. 8092, Pellini c. Lombardo ed altri, *m.*, pag. 94

## RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA

La legittimazione del singolo condomino nelle azioni giudiziarie, pag. 95

## LEGISLAZIONE E DOCUMENTAZIONE

L. 12 novembre 2011, n. 183. Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2012), pag. 101  
D.M. (Min. fin.) 8 novembre 2011. Estensione delle modalità di versamento tramite modello F.24 all'imposta sulle successioni e donazioni, all'imposta di registro, all'imposta ipotecaria, all'imposta catastale, alle tasse ipotecarie, all'imposta di bollo, all'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili, al-

l'imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio e lungo termine, ai tributi speciali nonché ai relativi accessori, interessi e sanzioni, compresi gli oneri e le sanzioni dovuti per l'inservanza della normativa catastale. Articolo 17, comma 2, lettera h ter) del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, pag. 104

Ris. (Ag. Entrate) 31 ottobre 2011, n. 105/E. Interpello - Art. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212 - Agevolazioni "prima casa" - Revoca dell'agevolazione, pag. 105

## PRATICA

Indici ISTAT 2011, pag. 107

Indici ISTAT 2010, pag. 107

Indice armonizzato europeo 2011, pag. 108

Indice armonizzato europeo 2010, pag. 108

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. 109

Differimenti e sospensioni delle esecuzioni intervenute dopo la legge dell'equo canone relativamente alle locazioni ad uso abitativo, pag. 110

Indagine conoscitiva del Senato della Repubblica (Commissione Finanze e Tesoro) sulla riforma fiscale dell'8 novembre 2011. Audizione della Confedilizia - Documento depositato, pag. 113

Risposte ai quesiti, pag. 119

# ARCHIVIO DELLE LOCAZIONI E DEL CONDOMINIO

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

**Direttori**

**Corrado Sforza Fogliani  
Roberto Baglioni**

**Direttore responsabile**

**Massimiliano Galioni**

**Anno 2012**



## MULTIPROPRIETÀ, LOCAZIONI TURISTICHE ED ALTRI TEMI IMMOBILIARI

di **Corrado Sforza Fogliani**

### SOMMARIO

**1. Codice del turismo e multiproprietà. 2. Codice del turismo, locazioni turistiche e ad uso alberghiero. 3. Certificati medici, trasmissione telematica. 4. Lavoro domestico e rapporto di lavoro alla pari. 5. Lampade a Led, effetti negativi?. 6. Codice del turismo e strutture extralberghiere. 7. Locazioni, abolita la denuncia di P.S.**

#### 1. Codice del turismo e multiproprietà

Il provvedimento con il quale è stato approvato il "Codice del turismo" (D.L.vo 23 maggio 2011, n. 79) contiene alcune modifiche alla normativa in tema di multiproprietà.

Al consumatore è anzitutto concesso un periodo di 14 giorni (prima erano 10) per recedere, senza specificare il motivo, dal contratto.

L'operatore deve poi fornire al consumatore - prima che questi sia vincolato da un contratto e da un'offerta - "informazioni accurate e sufficienti" tramite un formulario di cui viene fornito un modello.

Durante il periodo di recesso, è vietato qualsiasi versamento di denaro a titolo di acconto da parte del consumatore. Tale divieto riguarda qualsiasi onere (inclusi i pagamenti), la prestazione di garanzie, l'accantonamento di denaro sotto forma di deposito bancario, il riconoscimento esplicito di debito ecc..

Tutte le tutele previste dalla normativa - da ultimo - si applicano ai contratti con durata minima di un anno (prima la durata doveva essere di almeno tre anni).

Si tratta, in sostanza, di modifiche rese necessarie dall'esperienza pratica che si è sviluppata in materia di contratti di multiproprietà: il consumatore è più facilitato ed anche più tutelato. In particolare, va segnalata l'opportunità del modello di formulario che con la nuova normativa viene fornito, così che si possa controllare - con i dovuti confronti - le informazioni date ed il loro grado di esaustività.

#### 2. Codice del turismo, locazioni turistiche e ad uso alberghiero

L'art. 53 del Codice del turismo (D.L.vo 23 maggio 2011, n. 79), rafforzando un principio già affermato con la legge n. 431/98, sancisce che "gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione". Per le locazioni turistiche, dunque, le uniche norme applicabili sono quelle del codice civile.

L'art. 52 dello stesso Codice, dal canto suo, interviene sulla legge n. 392/78 (la legge c.d. dell'equo canone) e, segnatamente, sull'art. 27, che disciplina la durata delle locazioni ad uso diverso dall'abitativo. Il Codice riscrive di questa disposizione il primo e il terzo comma.

Nel primo comma, vengono individuate - attraverso un intervento che, a causa di errori di scrittura, determinerà, in mancanza di correzioni, grossi problemi interpretativi - le fattispecie delle attività di interesse turistico alle quali si applica la durata dei contratti di sei anni. Si tratta, dice la norma, delle attività "di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili".

La modifica del terzo comma equipara - ai fini dell'applicazione della durata di nove anni del rapporto locativo - agli immobili adibiti ad attività alberghiere, gli immobili adibiti all'esercizio di imprese che l'art. 1786 c.c. assimila agli alberghi ("case di cura, stabilimenti di pubblici spettacoli, stabilimenti balneari, pensioni, trattorie, carrozze letto e simili").

#### 3. Certificati medici, trasmissione telematica

Il nuovo sistema di trasmissione telematica delle attestazioni di malattia, valido per tutti i lavoratori e i datori di lavoro di ogni settore pubblico o privato comporta che, in caso di malattia, il lavoratore deve recarsi dal medico, il quale invii telematicamente la documentazione all'Inps, che a sua volta inoltrerà - sempre per via telematica - al datore di lavoro l'attestazione stessa (comprensiva della prognosi, ma non della diagnosi), scomparendo l'obbligo di legge di consegna, da parte del lavoratore al datore, del certificato medico.

In virtù di tale novità, Confedilizia e Filcams-Cgil/Fiscat-Cisl/Uil/Unil, firmatarie del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, hanno siglato un importante Accordo sull'adeguamento delle norme contrattuali concernenti le comunicazioni in caso di malattia.

In tale Accordo è previsto che tutti i lavoratori del comparto, oltre ad avvisare il datore di lavoro in modo tempestivo della propria assenza, debbono comunicargli per iscritto (tramite fax, email certificata o raccomandata), entro 2 giorni dal rilascio dello stesso, il numero di protocollo del certificato telematico trasmesso dal medico direttamente all'Inps. Oltre a ciò, i dipendenti coi profili professionali A), C) e D) - e cioè i portieri, i lavoratori con funzioni amministrative e i lavoratori addetti alla vigilanza o a mansioni assistenziali o ausiliarie - "si faranno rilasciare dal medico certificatore la copia cartacea della ricevuta di invio telematico del certificato medico, comprensiva della diagnosi".

Tale ulteriore adempimento si rende necessario in quanto le suddette categorie di dipendenti da proprietari di fabbricati non percepiscono dall'Inps alcuna indennità di malattia che è invece erogata direttamente dal datore di lavoro.

#### 4. Lavoro domestico e rapporto di lavoro alla pari

La Sezione Lavoro della Cassazione, con sentenza n. 25859 del 21 ottobre 2010, ha ribaltato l'esito dei precedenti gradi di giudizio nei quali era stata respinta la richiesta di una lavoratrice straniera affinché venisse riconosciuto come rapporto di lavoro subordinato la sua attività di lavoratrice domestica presso una famiglia che per un periodo di 5 anni le aveva offerto vitto, alloggio ed una modesta remunerazione mensile in cambio di un aiuto in casa equiparabile a quello proveniente dagli altri componenti il nucleo familiare.

I giudici del Tribunale e della Corte d'Appello non avevano accolto tale istanza "essendo emerso che tra le parti era sorto un rapporto esclusivamente «a fini umanitari»". La Corte di Cassazione, invece, ha affermato che, non essendo stato contestato nelle precedenti sentenze il fatto che le prestazioni in oggetto fossero configurabili come tipiche del lavoro domestico, la natura di rapporto di lavoro subordinato avrebbe potuto essere negata soltanto qualora fossero emersi tutti gli elementi peculiari di un rapporto inquadrabile come "alla pari" (delineati dalla legge n. 304 del 18 maggio 1973), mentre una retribuzione pecuniaria, sia pur modesta, insieme a vitto ed alloggio, accordati ad una straniera estranea alla famiglia in cambio di prestazioni proprie del lavoro domestico, danno luogo a pieno titolo ad un rapporto di lavoro subordinato.

#### 5. Lampade a Led, effetti negativi?

In merito alle lampade a Led (ove Led sta per "Light-emitting diodes", diodi ad emissione di luce) il Ministero della salute ritiene rilevante la questione emergente legata alla diffusione di questo tipo di lampade, in relazione ai possibili rischi per la salute e la sicurezza delle persone e, pertanto, intende promuovere un approfondimento tecnico-regolamentare affinché in Italia vengano applicate raccomandazioni analoghe a quelle contenute nel rapporto dell'Agenzia francese per la sicurezza sanitaria. Tra

queste si segnalano: a) limitare la possibilità di mettere sul mercato lampade a Led ad uso domestico, o comunque accessibili alla popolazione generale, ai Led appartenenti ai gruppi di rischio 0 e 1, limitando l'utilizzo di Led appartenenti ai gruppi di rischio superiori agli usi professionali; b) prevedere, da parte dei fabbricanti, l'ideazione di sistemi che non permettano la visione diretta del fascio luminoso emesso dai Led, al fine di evitare i rischi connessi all'abbagliamento; c) proteggere in modo specifico i bambini e le altre categorie particolarmente sensibili al rischio; d) definire mezzi di protezione adeguati per i lavoratori particolarmente esposti; e) prevedere un'etichettatura relativa alle caratteristiche dei Led, in particolare il gruppo di rischio, anche ai fini dell'informazione per i consumatori; f) nel caso di gruppo di rischio superiore a 0, valutare una distanza di sicurezza oltre la quale non è presente un rischio fotobiologico, e informarne in modo specifico i consumatori.

#### 6. Codice del turismo e strutture extralberghiere

Il Codice del turismo (D.L.vo n. 79/11) contiene un'ampia regolamentazione dell'attività turistica, "nei limiti consentiti dalla competenza statale" (trattandosi di materia che in linea generale è di competenza regionale), con riferimento anche alle "strutture ricettive extralberghiere", delle quali vengono nella normativa fornite le definizioni e fra le quali si segnalano: "le attività ricettive a conduzione familiare-bed and breakfast"; le "unità abitative ammobiliate ad uso turistico"; le "residenze d'epoca extralberghiere".

Di tali "strutture ricettive extralberghiere" vengono indicati i caratteri essenziali ai fini del loro inserimento in un sistema di classificazione, previa fissazione con decreto del Presidente del Consiglio ("fatta salva la competenza delle Regioni") degli "standard minimi nazionali dei servizi e delle dotazioni".

Sulla base di tale impostazione, deve ritenersi che tutta la relativa regolamentazione - che comprende anche diversi adempimenti amministrativi, a partire dall'obbligo di presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività (Scia) - riguardi esclusivamente quei locatori che siano interessati a cogliere le opportunità che la normativa nazionale - così come quella regionale - sul sistema di classificazione, offre (inserimento in particolari circuiti, opportunità di pubblicizzazione della propria attività, possibilità di rendere note ai potenziali "clienti" indicazioni di qualità della propria attività ecc.), a patto di rispettare i requisiti minimi - di dotazioni e servizi - previsti e di assolvere gli adempimenti amministrativi imposti.

#### 7. Locazioni, abolita la denuncia di P.S.

Il comma 3 dell'art. 3, D.L.vo n. 23/2011 sulla cedolare secca, prevede che la registrazione del contratto di locazione "assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione, incluso l'obbligo previsto dall'articolo 12 del decreto-legge



21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191”.

La norma del 1978 è quella relativa alla cosiddetta comunicazione di cessione di fabbricato da farsi all'autorità locale di Pubblica Sicurezza da parte di chiunque ceda la proprietà o il godimento “o a qualunque altro titolo consenta, per un tempo superiore a un mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso”.

Come tutto il regime sanzionatorio relativo ai contratti irregolari - anch'esso pure contenuto nell'articolo richiamato del citato provvedimento - è ritenuto dalla generalità dei commentatori applicabile in ogni caso di

locazione abitativa, al pari l'eliminazione degli obblighi di comunicazione sopra riassunti deve ritenersi valida per le registrazioni di tutti i contratti abitativi, che si opti o meno per la cedolare.

Deve poi segnalarsi che il riferimento alla norma del 1978 viene operato a puro titolo esemplificativo. Con la conseguenza che deve ritenersi assorbito qualsiasi altro obbligo di comunicazione previsto dalla normativa vigente in caso di locazione di un immobile. Fra questi, ad esempio, quello contenuto nella norma quasi gemella di quella del 1978 e riguardante la cessione di immobili a cittadini di Stati non appartenenti all'Unione europea.

## LA CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI

di **Giorgio Spaziani Testa (\*)**

### SOMMARIO

**1. La tassazione degli immobili prima della cedolare secca. 2. La cedolare secca nel sistema del federalismo fiscale. 3. Ambito di applicazione della cedolare e tributi sostituiti. 4. Modalità applicative. 5. Sospensione della facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone. 6. Le nuove sanzioni.**

#### 1. La tassazione degli immobili prima della cedolare secca

Gli immobili sono colpiti da tributi di tipo patrimoniale (l'Ici, soppressa nel 2008 esclusivamente per le abitazioni adibite ad abitazione principale, e con esclusione delle unità immobiliari di categoria A/1, A/8 e A/9, nonché la stessa Irpef nel caso degli immobili tenuti a disposizione, dei quali viene inciso un reddito meramente figurativo); reddituale (l'Irpef e le relative addizionali comunali e regionali, nonché l'Ires); indiretti, sui trasferimenti (Iva, imposta di registro, imposte ipotecaria e catastale, imposta sulle successioni e sulle donazioni). Ma sul settore gravano, direttamente o indirettamente, un'altra serie di tributi: dall'Irap (in relazione ai fabbricati non strumentali) alla tassa o tariffa sui rifiuti; dall'imposta sostitutiva sui mutui al tributo provinciale per la protezione dell'ambiente. Arrivando poi a tributi come l'addizionale provinciale e comunale sul consumo di energia elettrica e l'accisa sul consumo di energia elettrica. Un elenco consistente, insomma, al quale dovrebbero essere aggiunti i contributi ai Consorzi di bonifica, di cui la giurisprudenza ha da tempo riconosciuto la natura tributaria.

Dalla molteplicità e varietà delle forme di imposizione sopra richiamate discende il fatto che esse riguardano un altrettanto numeroso e variegato insieme di soggetti che da tali tributi sono colpiti. Alla foltissima categoria dei proprietari della casa di abitazione - interessati da numerose delle tassazioni sopra indicate - si affiancano infatti soggetti che vengono incisi in relazione all'attività economica svolta: dai locatori "puri" - persone fisiche o società immobiliari che siano - ai fondi immobiliari; dai gestori di bed and breakfast alle società di intermediazione immobiliare quotate (le Siiq).

La situazione nella quale si inseriscono i provvedimenti in materia di federalismo fiscale si caratterizza, dunque, per una notevole complessità del sistema e per un alto livello della tassazione. Caratteristiche alle quali deve aggiungersi quella della accentuata differenziazione dei regimi impositivi in relazione alla natura dei soggetti, in particolare fra tassazione ordinaria del settore immobiliare - in capo a persone fisiche e società immobiliari - e imposizione sui fondi immobiliari e sulle Siiq, ampiamen-

te agevolata. Differenze particolarmente pronunciate in un settore della fiscalità immobiliare estremamente importante e delicato come è quello della imposizione sulle locazioni.

Venendo al regime ordinario di tassazione delle locazioni ai fini delle imposte sui redditi, esso prevede che il reddito dei fabbricati concessi in locazione sia pari al maggiore tra il canone risultante dal contratto - ridotto del 15% - e la rendita catastale (art. 37, c. 4-bis, d.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917, Testo Unico delle imposte sui redditi). Per i fabbricati situati nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano, la riduzione è elevata al 25%.

Ai fini Irpef, il canone imponibile deve essere cumulato con gli altri redditi del soggetto e tassato - nell'ambito del reddito complessivo - secondo i seguenti scaglioni di reddito e con le rispettive aliquote marginali di imposta: fino a 15.000 euro = 23%; oltre 15.000 euro e fino a 28.000 euro = 27%; oltre 28.000 euro e fino a 55.000 euro = 38%; oltre 55.000 euro e fino a 75.000 euro = 41%; oltre 75.000 euro = 43%

Le regole generali prevedono che per determinare il reddito imponibile, da collocare all'interno dei relativi scaglioni, vengano sottratti dal reddito complessivo gli oneri deducibili e la deduzione per l'abitazione principale (e sue pertinenze). Applicando le aliquote previste per i vari scaglioni, si ottiene l'imposta lorda. Diminuendo l'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, di tutte le detrazioni riconosciute, si arriva all'imposta netta.

Sul reddito da locazione si applicano, oltre all'Irpef, le relative addizionali regionali e comunali, che sono imposte sul reddito che devono essere versate alle Regioni e ai Comuni da tutti i contribuenti (residenti e non residenti nel territorio italiano) per i quali, nell'anno di riferimento, risulti dovuta l'Irpef.

L'aliquota dell'addizionale regionale è stabilita nella misura dello 0,9%, ma le Regioni possono elevarla fino all'1,4%. Nelle Regioni che presentano in bilancio un disavanzo sanitario, è obbligatoria l'applicazione dell'aliquota massima dell'1,4%.

L'aliquota dell'addizionale comunale può essere stabilita dai Comuni fino allo 0,8%. Ogni Comune può comunque prevedere, per i contribuenti in possesso di specifici requisiti reddituali, una soglia di esenzione.

Un trattamento fiscale di favore godono - a determinate condizioni - gli immobili ad uso abitativo concessi in locazione mediante contratti stipulati secondo gli Accordi, definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative, previsti dall'art. 2, c. 3, della l. 9 dicembre 1998, n. 431 (ovvero secondo l'eventuale decreto sostitutivo di cui all'art. 4, c. 3, della stessa legge).

Si tratta dei cosiddetti contratti agevolati, di durata di 3 anni, con proroga di 2 anni, salvo disdetta a determinate condizioni, stipulati nel rispetto della citata l. n. 431/1998

nonché del d.m. 30 dicembre 2002 (e, in precedenza, del d.m. 5 marzo 1999), contenente - fra l'altro - i tipi di contratto da utilizzarsi in tutto il territorio nazionale. Per la stipula dei contratti di locazione agevolati in tutti i Comuni in cui non sono stati siglati gli Accordi locali è stato successivamente emanato il d.m. 14 luglio 2004.

La stessa agevolazione si applica anche: ai contratti stipulati per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari, di cui all'art. 5, c. 2, l. n. 431/1998; ai contratti di locazione stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio, di cui all'art. 1, c. 3, l. n. 431/1998.

L'agevolazione fiscale in questione, prevista dall'art. 8, commi 1-3, l. n. 431/1998, consiste in una ulteriore riduzione del 30% - rispetto a quella ordinaria del 15% - del reddito da locazione imponibile. La riduzione del 30%, dovendosi applicare al reddito già ridotto del 15%, dà luogo ad una deduzione complessiva del 40,5%. Per gli immobili situati nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano, la deduzione totale - aggiungendosi a quella, maggiore, del 25% - è pari al 47,5% (art. 8, l. n. 431/1998 e art. 5, d.m. 30 dicembre 2002).

Per godere dell'agevolazione, l'immobile deve trovarsi in uno dei Comuni di cui all'art. 1, d.l. 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla l. 21 febbraio 1989, n. 61 (cosiddetti Comuni ad alta tensione abitativa). Si tratta, fra gli altri, dei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, dei Comuni confinanti con gli stessi e degli altri Comuni capoluoghi di provincia.

I contratti di locazione aventi ad oggetto beni immobili situati in Italia sono soggetti a registrazione in termine fisso.

Fanno eccezione a questa regola i contratti di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno, che sono soggetti a registrazione solo in caso d'uso e per i quali è dovuta l'imposta fissa di 67 euro.

Se il locatore è un soggetto che non opera nell'esercizio di impresa o di arti e professioni (e pertanto non è soggetto passivo Iva), l'imposta è dovuta nella misura del 2% del canone. Il versamento per la prima annualità non può essere comunque inferiore a 67 euro.

Alla misura fissa di 67 euro sono soggette anche le cessioni senza corrispettivo e le risoluzioni dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani. Per le cessioni con corrispettivo di contratti di locazione di immobili urbani di durata pluriennale, in aggiunta all'imposta dovuta per il contratto di locazione, è altresì dovuta l'imposta nella misura del 2% applicata alla base imponibile costituita "dal corrispettivo pattuito per la cessione e dal valore delle prestazioni ancora da eseguire" [art. 43, c. 1, lett. d), d.p.r. n. 131/1986].

Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal gior-

no in cui le stesse hanno effetto, presentando entro i 20 giorni successivi l'attestato di versamento.

Ai contratti che godono della citata deduzione Irpef del 30% (contratti agevolati, contratti per studenti universitari, contratti con enti locali conduttori) si applica, alle medesime condizioni, un'analoga agevolazione ai fini dell'imposta di registro. La base imponibile di tale tributo viene infatti ridotta del 30%.

Sui contratti di locazione è dovuta poi l'imposta di bollo nella misura di 14,62 euro per ogni foglio di 100 righe (art. 24 Tariffa, Allegato A, parte seconda, d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 642).

Sulla locazione incide anche l'imposizione patrimoniale sugli immobili rappresentata dall'Ici.

Soppressa nel 2008 per gli immobili adibiti ad abitazione principale (e non per tutti, come detto), l'Ici - pur non colpendo direttamente la locazione - costituisce all'evidenza un peso fiscale che si aggiunge a quelli costituiti dall'imposizione sui redditi e dall'imposta di registro.

Al proposito, i Comuni hanno una facoltà specifica, che è quella di prevedere un'aliquota particolare per gli immobili interessati da contratti agevolati, in applicazione dell'art. 2, c. 3, l. n. 431/1998, norma che stabilisce che, per favorire la realizzazione degli Accordi fra organizzazioni dei proprietari e dei conduttori, i Comuni possano deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'Ici "più favorevoli" per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli Accordi stessi, precisando che i Comuni che adottano tali delibere "possono derogare al limite minimo stabilito, ai fini della determinazione delle aliquote, dalla normativa vigente al momento in cui le delibere stesse sono assunte". Una scelta che - deve sottolinearsi - viene solitamente effettuata da un numero non elevato di Comuni (fra quelli capoluogo di provincia, circa i due terzi).

## 2. La cedolare secca nel sistema del federalismo fiscale

Il D.L.vo 14 marzo 2011, n. 23, in materia di federalismo municipale, rende chiara l'impostazione del provvedimento sin dalla rubrica del suo art. 2: "Devoluzione ai Comuni della fiscalità immobiliare".

La scelta del legislatore, dunque, è quella di attribuire alle amministrazioni comunali il gettito, o quote del gettito, derivante da una serie di tributi con incidenza sugli immobili situati nel territorio delle amministrazioni stesse.

Del resto, nella delega al Governo in materia di federalismo fiscale (l. 5 maggio 2009, n. 42) si prevedeva - fra i principi e criteri direttivi ai quali avrebbero dovuto conformarsi i decreti legislativi di cui si disponeva l'emanazione - che le spese dei Comuni relative alle funzioni fondamentali avrebbero dovuto essere finanziate da una o più delle seguenti fonti: "dal gettito derivante da una compartecipazione all'Iva, dal gettito derivante da una compartecipazione all'imposta sul reddito delle persone fisiche, dalla imposizione immobiliare, con esclusione della

tassazione patrimoniale sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo secondo quanto previsto dalla legislazione vigente alla data di entrata in vigore della presente legge in materia di imposta comunale sugli immobili, ai sensi dell'articolo 1 del decreto-legge 27 maggio 2008, n. 93, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2008, n. 126" (art. 12, c. 1, lett. b).

L'imposizione immobiliare, dunque, viene indicata dalla legge delega sul federalismo - unitamente alla partecipazione all'Irpef e all'Iva - come la principale fonte di finanziamento delle spese dei Comuni.

In particolare, l'art. 2 del D.L.vo n. 23/2011 prevede l'attribuzione ai Comuni delle Regioni a statuto ordinario, di parte del gettito della cedolare secca sugli affitti, istituita con lo stesso provvedimento (21,7% del gettito nel 2011 e 21,6% dal 2012);

### 3. Ambito di applicazione della cedolare e tributi sostituiti

L'art. 3 del D.L.vo n. 23/2011 definisce "cedolare secca sugli affitti" l'imposta sostitutiva alla quale possono, dal 2011, essere assoggettati i canoni relativi alle locazioni aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze "locate congiuntamente all'abitazione".

Si tratta, dunque, di un regime impositivo sostitutivo e opzionale, al quale è possibile accedere "in base alla decisione del locatore".

La cedolare sostituisce le seguenti imposte:

- l'Irpef
- le addizionali all'Irpef
- l'imposta di registro "sul contratto di locazione"
- l'imposta di bollo "sul contratto di locazione"
- l'imposta di registro su risoluzioni e proroghe del contratto di locazione
- l'imposta di bollo su risoluzioni e proroghe del contratto di locazione.

La norma attribuisce la facoltà di optare per la cedolare al proprietario e al titolare di diritto reale di godimento sull'immobile (superficie, enfiteusi, usufrutto, uso, abitazione, servitù).

Il provvedimento dell'Agenzia delle entrate 7 aprile 2011 - con il quale sono state definite le modalità di esercizio dell'opzione per la cedolare - specifica che la stessa può essere esercitata dal locatore persona fisica.

Sempre l'Agenzia delle entrate, nella circolare n. 26/E dell'1 giugno 2011, spiega che "la riserva a favore delle persone fisiche risulta dal complesso dell'articolo 3 del decreto legislativo che, dall'assoggettamento del reddito fondiario derivante dalla locazione alla cedolare secca, fa anche conseguire al comma 7 l'obbligo di tenere conto di tale reddito ai fini della determinazione dell'imposta personale, in termini di riconoscimento della spettanza o di determinazione di deduzioni, detrazioni fiscali, nonché di altri benefici, anche di natura non tributaria; da cui anche la rilevanza ai fini dell'indicatore della situazione economica equivalente (I.S.E.E)". Ne consegue - a giudizio

dell'Agenzia - l'impossibilità di accedere al regime della cedolare per i seguenti soggetti:

- società di persone
- società di capitali
- enti commerciali
- enti non commerciali

Deve rilevarsi che - come testimonia il contenuto stesso del passo della circolare sopra riportato, che non cita un'esplicita norma in tal senso - la conclusione alla quale giungono le Entrate non è l'unica che può trarsi dal contenuto letterale delle disposizioni dell'art. 3 del D.L.vo n. 23/2011. In particolare, può dubitarsi dell'esclusione dal nuovo regime delle società semplici, le quali, in linea teorica, avrebbero potuto - sulla base del tenore letterale dell'articolo, che fa riferimento all'imposta sui redditi sostituita (l'Irpef), ma non circoscrive espressamente alle persone fisiche la nuova disciplina - essere ricomprese fra i soggetti ammessi alla cedolare. Per esse, infatti, non vale la regola vigente per le altre società di persone (le società in nome collettivo e le società in accomandita semplice), i cui redditi - ai sensi dell'art. 6, c. 3, Tuir - sono considerati redditi di impresa (ciò che le esclude automaticamente, per l'espressa esclusione delle locazioni effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa, di cui si dirà infra). Le società semplici non producono reddito d'impresa e possono produrre redditi fondiari, che vengono imputati direttamente ai soci e assoggettati a Irpef.

Tra i soggetti esclusi vanno annoverati anche i trust, anche se familiari, considerato che gli stessi, ai sensi dell'art. 73 del Tuir, sono soggetti all'Ires e non all'Irpef.

La norma (comma 6 dell'art. 3) esclude invece espressamente dall'applicazione del nuovo regime fiscale "le locazioni di unità immobiliari abitative effettuate nell'esercizio di una attività di impresa, o di arti e professioni".

La circolare delle Entrate si limita ad aggiungere - rispetto al dettato normativo - che "per effetto di tale disposizione restano, quindi, esclusi dal regime gli imprenditori ovvero i lavoratori autonomi, anche nel caso in cui concedano in locazione un immobile abitativo ai propri dipendenti. Risulta, infatti, irrilevante la circostanza che l'immobile sia utilizzato dal dipendente per finalità abitative".

L'Agenzia non ha verosimilmente ritenuto di approfondire tale aspetto per via del fatto che il singolo locatore persona fisica, anche di più unità immobiliari, non è mai stato considerato, dalla stessa Agenzia delle entrate, esercente un'attività d'impresa. Si tratta, infatti, di una figura che non ha in sé - di norma - quegli elementi che caratterizzano l'organizzazione in forma di impresa, consistenti essenzialmente nella predisposizione di un'apposita organizzazione di mezzi e risorse funzionali all'ottenimento di un risultato economico. Tanto più quando la gestione dei beni viene affidata a terzi (che siano professionisti o associazioni di categoria), con ciò di fatto rinunciandosi ai benefici dell'attività imprenditoriale e fornendosi la prova

più evidente dell'assenza in capo al locatore di una struttura tale da poter configurare un'organizzazione in forma di impresa.

Ciò premesso, a proposito della locazione, uno spunto interessante può essere individuato - ad adiuvandum - nel parere che l'Agenzia delle entrate ha espresso nel fornire indicazioni al Governo in sede di risposta a una interrogazione parlamentare, la n. 5-03920 del 2005 a firma dell'on. Maurizio Leo. L'interrogazione riguardava l'interpretazione della lettera d) del comma 1 dell'art. 87 del Tuir, recante una disposizione antielusiva in base alla quale, per presunzione assoluta, il requisito della commercialità non ricorre quando il valore del patrimonio della società partecipata è costituito prevalentemente da beni immobili. La risposta fornita, tuttavia, contiene affermazioni di principio che possono trovare generale applicazione ai fini dell'individuazione del requisito della commercialità in caso di locazione.

Nella risposta del Governo all'interrogazione parlamentare si ricorda che, "come precisato con la circolare n. 36/E del 4 agosto 2004 (paragrafo 2.3.4), dal novero dei fabbricati utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa, sono esclusi quelli oggetto di mera locazione o godimento, anche attraverso contratti di affitto d'azienda" (più precisamente, la citata circolare 36/E puntualizza che "i fabbricati concessi in locazione o godimento, anche attraverso contratti di affitto d'azienda, non si considerano utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa").

L'Agenzia delle entrate ritiene che possano, invece, rientrarvi - riferisce il Governo nella sua risposta - i fabbricati oggetto di una "gestione attiva", la cui locazione, cioè, non rileva autonomamente ma è in connessione funzionale con una serie di "servizi collegati" che incidono in modo rilevante nella determinazione dei corrispettivi pattuiti.

Tale fattispecie di "gestione attiva" dei fabbricati può ricorrere - continua la risposta all'interrogazione - nei casi di società che gestiscono gallerie commerciali, se la locazione dell'immobile rappresenta uno degli elementi che compongono un coacervo di servizi resi assieme, ad esempio, alla richiesta e gestione delle autorizzazioni amministrative (licenze commerciali per lo svolgimento delle attività nei singoli negozi) alla promozione e pubblicità degli spazi pubblicitari, alla pulizia e manutenzione degli spazi e dei servizi accessori interni al centro commerciale, alla predisposizione di spazi comuni che favoriscano l'intrattenimento dei clienti e di attrezzature (mobilio, stigliature, eccetera) necessarie al funzionamento dei singoli negozi, allo svolgimento di tutte le complesse attività relative all'organizzazione e pubblicizzazione dei negozi, nonché alla fornitura dei servizi comuni necessari per lo svolgimento dell'attività all'interno dei centri commerciali.

L'Agenzia aggiunge che nel caso in cui la locazione di immobili sia affiancata anche da "servizi accessori" di significativa entità come quelli precedentemente indicati, per cui il contratto non assume più sostanza di un con-

tratto di locazione commerciale ovvero di affitto di ramo d'azienda, bensì di prestazione di servizi integrati, gli immobili possono essere classificati tra i fabbricati utilizzati direttamente per l'esercizio d'impresa.

In definitiva, sembra potersi ritenere che l'accesso al regime della cedolare possa essere ammesso da parte di tutte le persone fisiche che - a prescindere dal numero di immobili posseduti - si limitino a concedere detti immobili in locazione, senza affiancare alla locazione alcun tipo di servizio. E anche qualora si volesse accedere alla tesi della necessità di accertare in concreto, indipendentemente dalla prestazione di eventuali servizi, la presenza di una organizzazione in forma di impresa, deve conseguentemente ritenersi esclusa tale organizzazione in tutti quei (frequentissimi) casi in cui la gestione della locazione (in primis, sotto forma di riscossione dei canoni) viene dal proprietario affidata - come accennato - "all'esterno".

La circolare delle Entrate - riprendendo il provvedimento del 7 aprile 2011 - precisa che, in caso di contitolarità della proprietà o di un diritto reale di godimento sull'immobile locato, l'opzione per il regime della cedolare può essere esercitata disgiuntamente da ciascun titolare. In tal caso, la scelta produce effetto solo in capo ai locatori che l'hanno esercitata. Il regime della cedolare - spiega la circolare - può quindi essere applicato anche in relazione ad una quota dell'immobile locato.

L'Agenzia esprime invece l'avviso che non sia possibile usufruire del regime della cedolare per i redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo oggetto di proprietà condominiale, "attesa la particolarità della fattispecie con riguardo alle regole che sovrintendono alla gestione delle parti comuni e alla circostanza che i contratti sono usualmente stipulati e registrati dall'amministratore utilizzando il codice fiscale del condominio".

Si tratta di una tesi non convincente. I redditi derivanti dagli immobili di proprietà condominiale sono infatti imputati a ciascun condomino e in capo allo stesso tassati ai fini Irpef. Non si comprende, allora, per quale ragione - ad esempio - il canone derivante dalla locazione di un immobile di proprietà comune non possa essere assoggettato al nuovo regime fiscale che dell'Irpef è sostitutivo. E anche nel regime ordinario, i contratti di locazione sono stipulati e registrati dall'amministratore - ovvero, in mancanza, da un condomino incaricato dall'assemblea - utilizzando il codice fiscale dell'assemblea del condominio. Ciò, tuttavia, non impedisce ai singoli condòmini di inserire nella propria dichiarazione dei redditi la quota di canone di locazione agli stessi imputabile.

L'ambito oggettivo di applicazione della cedolare è indicato sia nel primo sia nel secondo comma dell'art. 3 D.L.vo n. 23/2011. Il comma 1 parla di "unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo"; il comma 2 fa riferimento al canone di locazione "relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione".

La circolare n. 26/E precisa che “il regime di tassazione sostitutivo risulta applicabile solo con riferimento ai contratti di locazione aventi ad oggetto fabbricati censiti nel catasto dei fabbricati nella tipologia abitativa (categoria catastale A, escluso A/10) ovvero per i quali è stata presentata domanda di accatastamento in detta tipologia abitativa”, aggiungendo che sono invece esclusi “gli immobili che, pur avendo i requisiti di fatto per essere destinati ad uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa (ad esempio fabbricati accatastati come uffici o negozi)”.

La cedolare, dunque, può essere applicata solo in presenza di immobili abitativi locati ad uso abitativo. Essa non trova applicazione, pertanto, nel caso - ad esempio - di un'unità immobiliare accatastata come ufficio (A/10) e locata ad uso abitativo ovvero nel caso inverso. Altrettanto esclusi sono - secondo l'Agenzia delle entrate (circolare 26/E) - i contratti di locazione di immobili accatastati come abitativi, ma locati per uso promiscuo (vale a dire, sia ad uso abitativo sia ad uso ufficio sia ad uso diverso, ad esempio ad uso ufficio).

Come visto, i requisiti fissati in via legislativa sono riferiti:

- al locatore (soggetto Irpef, più che persona fisica, come rilevato);
- all'immobile (abitativo);
- al tipo di contratto (ad uso abitativo).

Nulla viene invece stabilito con riferimento al conduttore. Ciò che dovrebbe far propendere per l'applicabilità del nuovo regime fiscale al caso dell'immobile locato da parte di un soggetto Irpef nei confronti di una società, che a sua volta lo destina ad uso abitazione temporanea di propri dipendenti, dirigenti o collaboratori (cosiddetto contratto “ad uso foresteria”, sulla cui legittimità e sulla cui sottoposizione alle norme generali dettate dal codice civile, cfr. V. Cuffaro, *Locazioni di foresterie e di ostelli dopo la nuova legge sulle locazioni abitative*, in questa *Rivista* n. 3/1999). In tal caso, infatti, risultano rispettati sia il requisito relativo al locatore (soggetto Irpef) sia quello relativo all'immobile (abitativo), sia, infine, quello relativo al tipo di contratto (ad uso abitativo).

La circolare n. 26/E del 2011 esclude invece tale possibilità, così argomentando: «tenuto conto che la norma consente l'applicazione della cedolare secca solo per gli immobili abitativi locati con finalità abitative, escludendo quelle effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni, occorre porre rilievo, al fine di valutare i requisiti di accesso al regime, anche all'attività esercitata dal locatario ed all'utilizzo dell'immobile locato». Con la conseguenza che «esulano dal campo di applicazione della norma in commento i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti».

L'Agenzia fa riferimento alla norma di cui al comma 6 dell'art. 3 del D.L.vo n. 23/2011, che esclude espressamente dall'applicazione del nuovo regime fiscale «le locazioni di unità immobiliari abitative effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni».

Il ragionamento dell'Agenzia si fonda sulla tesi che il limite di cui alla norma appena citata possa riferirsi (anche) al conduttore. Ma ciò non trova riscontro nella lettera della disposizione, che, quando parla di locazioni “effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa”, fa evidentemente riferimento - in coerenza con la legislazione nel tempo emanata in materia - al soggetto che, per l'appunto, effettua l'attività in questione (il locatore), e che è il soggetto attivo dell'esercizio dell'opzione per il regime della cedolare secca, e non a quello nei cui confronti tale attività viene effettuata (il conduttore).

La base imponibile della cedolare è costituita dal “canone di locazione annuo stabilito dalle parti” (art. 3, c. 2, D.L.vo n. 23/2011).

In caso di applicazione del nuovo regime, quindi, non trova applicazione nessuna delle deduzioni previste dalla legge per il regime ordinario.

In particolare, non trova applicazione la riduzione del 15% - a titolo di deduzione forfettaria delle spese - prevista dall'art. 37, c. 4-bis, del Tuir, così come quella del 25% stabilita allo stesso titolo per i fabbricati situati nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano.

Del pari, non trova applicazione l'ulteriore deduzione del 30% prevista per i contratti agevolati e per quelli per studenti universitari di cui alla l. 431/1998.

Il reddito derivante dai contratti soggetti a cedolare non può essere inferiore alla rendita catastale. Il comma 6 dell'art. 3 D.L.vo n. 23/2011 fa riferimento, più precisamente, al reddito determinato ai sensi dell'art. 37, c. 1, del Tuir. Secondo tale disposizione, “il reddito medio ordinario delle unità immobiliari è determinato mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo, stabilite secondo le norme della legge catastale per ciascuna categoria e classe, ovvero, per i fabbricati a destinazione speciale o particolare, mediante stima diretta”. È quindi necessario preliminarmente confrontare - spiega la circolare 26/E - i canoni di locazione maturati nel periodo di vigenza dell'opzione per la cedolare con l'importo della rendita catastale relativa al medesimo arco temporale. Il reddito da assoggettare alla cedolare, in sostituzione dell'Irpef e delle relative addizionali, è pari all'importo più elevato. In particolare, i termini da confrontare sono costituiti: dall'ammontare dei canoni di locazione maturati nel periodo di vigenza dell'opzione per la cedolare, assunti senza operare alcun abbattimento; dall'ammontare della rendita catastale riferita al medesimo periodo determinata secondo le regole ordinarie, vale a dire con la rivalutazione del 5%.

Le aliquote della cedolare sono due: una, "ordinaria", pari al 21% e una "ridotta", applicabile ad una particolare categoria di contratti, pari al 19%.

La circolare delle Entrate esemplifica l'ambito di applicazione dell'aliquota del 21%, rilevando che essa si applica "in generale per i contratti disciplinati dal codice civile o a canone libero, regolati dalla legge n. 431 del 1998, anche di durata limitata (ad esempio, case per vacanze o per soddisfare esigenze specifiche)".

Si tratta, in effetti, di qualsiasi contratto ad uso abitativo diverso da quelli soggetti all'aliquota del 19%. In particolare, l'aliquota ordinaria del 21% troverà applicazione per le seguenti tipologie di contratti di locazione: contratti c.d. "liberi" di cui all'art. 2, c. 1, l. 431/1998; contratti agevolati stipulati in Comuni non ad alta tensione abitativa; contratti per finalità turistiche, regolati dal codice civile, come ribadito dal "Codice del turismo" (D.L.vo 23 maggio 2011, n. 79), che all'art. 53 statuisce: "Gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione"; contratti relativi ad immobili vincolati ai sensi della normativa sui beni culturali, soggetti al codice civile.

L'aliquota del 19% trova invece applicazione in relazione ai contratti agevolati (cosiddetti "concordati") di cui all'art. 2, c. 3, l. n. 431/1998, qualora stipulati nei Comuni considerati ad alta tensione abitativa.

Con la circolare 26/E, l'Agenzia delle entrate ha precisato che l'aliquota del 19% si applica anche ai contratti - di cui all'art. 5, c. 2, l. n. 431/1998 - destinati a soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari. In forza del richiamo che il comma 3 dell'art. 2, l. n. 431/1998 opera (anche attraverso il successivo comma 5) nei riguardi dell'art. 5 della stessa legge, si ritiene che l'aliquota del 19% possa trovare applicazione anche per i contratti di natura transitoria, anch'essi previsti - come quelli per studenti universitari - dall'art. 5 l. n. 431/1998.

Per contratti per studenti universitari - deve precisarsi - si intendono in questo caso quelli regolamentati (e quindi stipulati ex art. 5, l. n. 431/98), ma non i contratti stipulati - sempre per gli studenti universitari - nella forma dei contratti liberi.

La cedolare può essere applicata - stabilisce l'art. 3, c. 2, D.L.vo n. 23/2011 - anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione. La circolare 26/E spiega che l'opzione può quindi essere esercitata anche per i contratti di durata inferiore a 30 giorni complessivi nell'anno, per i quali - come visto - non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso.

#### 4. Modalità applicative

L'art. 3, c. 11, secondo periodo, D.L.vo n. 23/2011 stabilisce - con disposizione definita inderogabile - quanto segue: "L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera rac-

comandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo".

La norma riportata prevede un unico adempimento - l'invio di una lettera raccomandata dal proprietario al conduttore - che contiene in sé due elementi: la comunicazione della scelta di avvalersi del regime della cedolare, che deve precedere il formale esercizio dell'opzione; la rinuncia all'esercizio della facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone.

Il secondo contenuto, tuttavia, sembra essere dotato di minore cogenza rispetto al primo. In particolare, mentre la comunicazione della scelta di avvalersi della cedolare costituisce condizione di efficacia di tale opzione, la medesima natura non sembra possedere la comunicazione relativa alla rinuncia all'aggiornamento, che la stessa Agenzia delle entrate considera - come si vedrà - evitabile in caso di contratto che preveda l'espressa rinuncia all'aggiornamento del canone.

La circolare 26/E precisa che, in caso di contratto di locazione con più conduttori, la comunicazione dell'opzione deve essere fatta nei confronti di ciascuno di essi.

La comunicazione deve essere inviata al conduttore - presso il domicilio dallo stesso eletto nell'ambito del contratto ovvero presso la di lui residenza - prima di esercitare l'opzione per la cedolare, e, pertanto, in linea generale, prima di procedere alla registrazione del contratto ovvero prima del termine di versamento dell'imposta di registro per le annualità successive. Ciò - aggiungono le Entrate - affinché il conduttore che riceve tale comunicazione sia posto in condizione di sapere che, per il periodo di durata dell'opzione, non è tenuto al pagamento dell'imposta di registro.

Nella parte della circolare 26/E dedicata al regime transitorio relativo all'anno 2011, l'Agenzia delle entrate prende una posizione importante, anche se equivoca, che ha deve ritenersi avere valenza anche al di fuori del periodo transitorio. "Per i contratti di locazione nei quali è espressamente disposta la rinuncia agli aggiornamenti del canone" - rileva l'Agenzia rilevando le Entrate -, "si ritiene che non sia necessario inviare al conduttore la comunicazione in questione".

Su tale affermazione è necessario fare una precisazione. Essa, infatti, si presta ad equivoci - come accennato - nel momento in cui parla di non necessarietà, nella fattispecie indicata, dell'invio della comunicazione al conduttore. Ma a poter essere evitato - secondo questa condivisibile interpretazione delle Entrate - non è l'invio della prevista raccomandata, bensì solo l'inserimento nella stessa del secondo dei suoi contenuti, quello relativo alla rinuncia all'esercizio della facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone (non per caso, la precisazione in questione è contenuta in un paragrafo intitolato "Comunicazione di rinuncia agli aggiornamenti"). Anche nel caso prospettato, quindi, resta fermo l'obbligo per il proprietario di inviare la raccomandata al conduttore, pur priva della parte re-

lativa alla rinuncia all'aggiornamento, che in effetti non ha senso logico in presenza di un contratto che escluda espressamente la rinuncia agli aggiornamenti del canone. Invio che - come visto - costituisce condizione di efficacia dell'opzione per il regime della cedolare e che la stessa Agenzia lega - come pure visto - alla necessità di informare il conduttore della circostanza di non essere tenuto al pagamento dell'imposta di registro.

Deve sottolinearsi che, come indirettamente confermato anche dalla circolare delle Entrate, l'obbligo di inviare la raccomandata - con o senza la presenza della rinuncia all'aggiornamento, a seconda che essa venga esplicitata o meno in contratto - sussiste anche nel caso in cui l'opzione per la cedolare venga esercitata in relazione ad un contratto nuovo. La norma, infatti, non consente di sostituire l'invio della lettera al conduttore con l'inserimento in contratto di una specifica clausola.

Al proposito, peraltro, vale quanto detto a proposito della rinuncia all'aggiornamento. Anche nel caso in cui la legge lo consentisse, sarebbe sconsigliabile inserire sotto forma di clausola contrattuale l'esercizio dell'opzione per la cedolare: mentre la normativa consente al proprietario di decidere per ogni singola annualità di contratto a quale regime tributario sottoporsi, inserendo l'opzione in contratto egli si vincolerebbe al regime della cedolare per tutta la durata del contratto dello stesso, con l'impossibilità di avvalersi della revoca in caso di sopravvenuta non convenienza dello stesso del regime sostitutivo.

Nella circolare 26/E, l'Agenzia delle entrate così si esprime nel trattare della revoca dell'opzione per il regime della cedolare: "Sarà cura del locatore che revoca l'opzione per la cedolare secca darne comunicazione al conduttore al fine di procedere solidalmente al pagamento dell'imposta di registro dovuta". Al proposito deve precisarsi che tale adempimento non è previsto né dal D.L.vo n. 23/2011 né dal provvedimento del 7 aprile 2011. Se, dunque, la prassi indicata dall'Agenzia può considerarsi consigliabile, resta fermo che il mancato adeguamento ad essa non comporta alcuna conseguenza in capo al locatore.

L'applicazione del regime della cedolare è subordinata all'esercizio di un'opzione da parte del locatore.

In linea generale, l'opzione deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto, attraverso due modalità alternative: il nuovo modello di denuncia per la registrazione telematica dei contratti di locazione e relative pertinenze, denominato "Siria"; il rinnovato modello 69 per la richiesta di registrazione degli atti e per la comunicazione degli adempimenti successivi dei contratti di locazione.

In caso di proroga, anche tacita, del contratto, l'opzione deve essere esercitata - tramite presentazione del modello 69 - entro il termine di versamento dell'imposta di registro, vale a dire entro 30 giorni dal momento della proroga.

Al proposito, deve sottolinearsi che nel lessico affermatosi ai fini dell'imposta di registro, il concetto di proroga

differisce da quello proprio della normativa civilistica. Dal punto di vista degli adempimenti fiscali, infatti, per "proroga" si intende il momento di partenza di un nuovo periodo contrattuale. Nel caso di un contratto "libero", ad esempio, di proroga si parla all'avvio del secondo quadriennio, che la l. n. 431/1998 definisce invece "rinnovo".

Per le annualità successive, qualora non sia stata esercitata l'opzione in sede di registrazione del contratto o di proroga, è possibile accedere al regime della cedolare esercitando l'opzione - tramite presentazione del modello 69 - entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro dovuta annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno, vale a dire entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità. Tale modalità - precisa la circolare 26/E - deve essere utilizzata anche nel caso in cui il contribuente abbia corrisposto l'imposta dovuta per la registrazione del contratto in unica soluzione al momento della registrazione.

L'opzione per la cedolare, esercitata entro il termine di versamento dell'imposta di registro dovuta per le annualità successive, esclude l'applicazione dell'Irpef e delle relative addizionali sul reddito fondiario, mentre le imposte di registro e bollo già versate non possono essere rimborsate (art. 3, c. 4, D.L.vo 23/2011).

Per i contratti per i quali non vi è l'obbligo di registrazione in termine fisso, il locatore può, alternativamente: applicare la cedolare in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta nel quale è prodotto il reddito; esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o volontaria del contratto (se tale registrazione avviene prima della presentazione della dichiarazione).

Se la registrazione volontaria o in caso d'uso del contratto è successiva alla dichiarazione, l'opzione esercitata in sede di dichiarazione dei redditi ha effetto - precisa la circolare 26/E - anche ai fini dell'imposta di registro. Imposta che, quindi, non è dovuta.

L'opzione per la cedolare - stabilisce il provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 7 aprile 2011 - vincola il locatore all'applicazione di tale regime "per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga" ovvero, nel caso di opzione esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto.

Per quanto detto sopra a proposito del concetto di proroga, deve precisarsi che l'opzione deve essere esercitata nuovamente - nel caso di un contratto "libero" per il quale si sia ad esempio optato per la cedolare sin dalla sua registrazione iniziale - all'inizio della quinta annualità (tramite presentazione del modello 69) e prima di tale adempimento andrà nuovamente inviata al conduttore la prevista raccomandata.

Il vincolo derivante dall'esercizio dell'opzione - precisa la circolare 26/E - riguarda sia l'Irpef sia l'imposta di registro per le annualità di durata del contratto o della proroga.



Il provvedimento del 7 aprile 2011 regola in parte anche la facoltà di revoca, stabilendo che il locatore ha la possibilità di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui questa è stata esercitata, con modalità che saranno stabilite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, e che la revoca deve essere effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e comporta il versamento dell'imposta di registro dovuta.

Per le successive annualità contrattuali è possibile "rientrare" nel regime sostitutivo, esercitando nuovamente l'opzione per la cedolare. Il sistema ideato permette al locatore, insomma, di operare ogni anno la propria scelta, così consentendo allo stesso di valutare volta per volta la convenienza o meno della stessa in relazione alle diverse variabili da considerare.

### **5. Sospensione della facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone**

Il comma 11, primo periodo, dell'art. 3, D.L.vo n. 23/2011, stabilisce - con disposizione definitiva inderogabile - quanto segue: "Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente".

La norma riportata si riferisce alla facoltà che il locatore ha - in termini diversi in ragione della tipologia di locazione - di prevedere che il canone di locazione sia per l'appunto "aggiornato" al fine di tenere conto dell'aumento del costo della vita e di permettere in tal modo il mantenimento il più possibile invariato, nel corso della vigenza del contratto, del valore reale del canone di locazione.

Limitando l'attenzione al campo di applicazione della cedolare, quello delle locazioni abitative, deve ricordarsi che la disciplina in materia di aggiornamento ha subito un mutamento sostanziale con l'avvento della riforma delle locazioni abitative di cui alla l. 431/1998. Prima di tale legge, infatti, a dettare le regole in materia di aggiornamento dei contratti di locazione ad uso abitativo era l'art. 24 della l. 27 luglio 1978, n. 392 (cd. legge sull'equo canone), che disponeva che il canone fosse aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Con l'abrogazione dell'art. 24, operata - limitatamente alle locazioni abitative - dall'art. 14, c. 4, l. 431/1998, il quadro che si è formato - in relazione ai principali tipi di contratto di questa natura, quelli "liberi" e quelli agevolati - è il seguente.

Per i contratti "liberi" stipulati successivamente all'entrata in vigore della riforma del 1998, le parti possono

concordare, non solo un aggiornamento del canone sulla base del 100% dell'indice Istat (o, per meglio dire, dello specifico indice Istat previsto dalla legge sull'equo canone), ma anche un aggiornamento del canone basato su indici diversi, liberamente individuati dalle parti - come, ad esempio, l'indice armonizzato europeo, eventuali indici pubblicati dalle Camere di commercio, il tasso di interesse legale, ecc. - ovvero fondato su variazioni relative a beni o valute - ad esempio, oro, monete estere, euro ecc. .

Per i contratti agevolati, invece, in virtù di quanto stabilito dal d.m. 30 dicembre 2002, attuativo della l. 431/1998, si dispone (all'art. 1, c. 9) che gli accordi possano prevedere "l'aggiornamento del canone in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente".

A tale variegata situazione normativa - e, quindi, al fatto che diverse sono le modalità con le quali, nei diversi contratti ad uso abitativo, è possibile concordare l'aggiornamento del canone - deve ritenersi abbia voluto fare riferimento il legislatore nel momento in cui ha citato solo a titolo esemplificativo (utilizzando l'espressione "inclusa"), nella norma riportata, la variazione Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Anche se una scelta meno complicata avrebbe forse potuto essere quella di limitarsi a parlare di aggiornamento sic et simpliciter.

Deve quindi respingersi la tesi secondo la quale la sospensione prevista dal comma 11 si applichi ad altre ipotesi di variazione del canone di locazione in corso di contratto nell'ambito del periodo di durata del contratto.

La circolare 26/E si limita ad affermare che "in applicazione del comma 11, pertanto, il locatore che intende accedere al regime alternativo della cedolare secca è tenuto a rinunciare per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione alle variazioni del canone che derivino dall'applicazione di indici di aggiornamento, inclusa la variazione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (F.O.I)", implicitamente confermando le intenzioni del legislatore, che erano quelle di disporre la sospensione del solo fenomeno che può definirsi "aggiornamento", che è - per l'appunto - quello sopra descritto.

Il riferimento al concetto di aggiornamento comporta di per sé di escludere che in tale nozione possa essere ricompresa quella variazione predeterminata del canone di locazione - ritenuta ammissibile dall'unanime dottrina - consistente nella fissazione di canoni differenziati e crescenti ("a scaletta") sia sotto forma di aumento progressivo della misura del canone sia sotto forma di fissazione di una misura di canone determinata con contestuale accordo con il quale se ne prevede una riduzione per i primi anni. Prassi notevolmente diffusa e sollecitata in molti casi dai conduttori, ai quali il cambio di abitazione comporta, in molti casi, una serie di spese (si pensi, ad esempio, a

quelle di ristrutturazione o di acquisto dell'arredamento al fine di adattare l'alloggio appena preso in locazione alle proprie esigenze, ovvero a quelle necessarie per l'effettuazione del trasloco) difficilmente sostenibili laddove il canone fosse previsto in misura piena sin dall'inizio del rapporto locativo. Una prassi, quindi, dettata da finalità tutt'affatto diverse rispetto a quella sottostante la clausola di aggiornamento del canone e che comunque determina non già aggiornamenti di canone, bensì differenti e predefiniti livelli di canone.

Una prassi, come accennato, del tutto legittima. Nei contratti "liberi", infatti, gli unici limiti ai quali fare riferimento al proposito sono quelli di cui all'art. 13, c. 1, l. 431/1998, che prevede la nullità di "ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato", e di cui al comma 4 dello stesso articolo, che dispone che "per i contratti stipulati in base al comma 1 dell'articolo 2, sono nulli, ove in contrasto con le disposizioni della presente legge, qualsiasi obbligo del conduttore nonché qualsiasi clausola o altro vantaggio economico o normativo diretti ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito". Disposizioni, a tutela del conduttore, che mirano a garantire che la misura (anche variabile, per l'appunto) del canone di locazione non venga elevata in sostanza di rapporto, fatto salvo l'aggiornamento.

Del pari, deve ritenersi che sia escluso dalla sospensione prevista dalla nuova norma il caso dell'aumento del canone richiesto dal proprietario al conduttore - anche attraverso il sistema, previsto dall'abrogato art. 23 l. 392/1978, dell'aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati - per fronteggiare le spese relative ad interventi straordinari da effettuarsi sull'immobile. Neppure in questo caso, infatti, ci si trova di fronte ad un "aggiornamento" del contratto, trattandosi invece di aumento del canone finalizzato a coprire spese di natura eccezionale e realizzato attraverso un sistema oggettivo di correlazione a tali spese.

La norma parla di "sospensione", per il periodo di durata dell'opzione, della facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone.

Posto che quello della cedolare è un regime fiscale sostitutivo che il locatore può scegliere o meno di utilizzare con riferimento ad ogni singola annualità contrattuale, ci si è quindi chiesti quale sia la sorte degli aggiornamenti relativi alle annualità contrattuali per le quali il locatore non abbia usufruito di tale regime. In particolare, nel caso - ad esempio - di applicazione della cedolare per tre annualità di contratto, di revoca per la quarta e per la quinta, e di nuovo inserimento nel regime sostitutivo con la sesta annualità, è consentito al locatore aggiornare il canone relativo a tale annualità tenendo conto anche degli aggiornamenti di cui non si è avvalso nelle due annualità di applicazione del regime fiscale ordinario, ferma restando l'impossibilità di recuperare gli arretrati?

Al quesito deve essere data risposta affermativa, sia quando risulti applicabile il metodo della variazione assoluta, sia in caso di applicazione del metodo della variazione relativa.

Il metodo della variazione assoluta prevede che il dato sul quale operare annualmente l'aggiornamento sia il canone di partenza, con la conseguenza - per dirla con le parole della Cassazione (sent. 6226/1988) - "che a tale canone di partenza occorre fare riferimento in occasione degli aggiornamenti annuali, considerando unitariamente la variazione verificatasi per tutto il periodo considerato il cui dato, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, indica la variazione globale della svalutazione partendo dall'anno base e non operando l'aggiornamento anno per anno sul canone dell'anno precedente". Il sistema consiste in sostanza nel considerare la variazione assoluta intervenuta fra l'indice del mese e dell'anno di stipulazione del contratto e l'indice del mese e dell'anno di applicazione dell'aggiornamento.

A titolo di esempio, si riporta di seguito il testo della clausola contenuta nel contratto-tipo "libero" predisposto dalla Confedilizia:

"Il canone sarà aggiornato ogni anno - automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore - nella misura del 100% della variazione assoluta dell'indice armonizzato europeo Istat verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto".

Pare dunque evidente che, in caso di applicazione del metodo della variazione assoluta, nell'esempio sopra prospettato l'aggiornamento sarebbe nuovamente applicato per la sesta annualità e terrebbe automaticamente conto di quanto maturato nell'anno di mancata percezione dell'aggiornamento sul canone.

Come accennato, tale possibilità è garantita anche in caso di applicazione del metodo della variazione relativa, che prevede che si considerino le variazioni mensili dell'indice verificatesi nel mese di applicazione dell'aggiornamento rispetto al corrispondente mese dell'anno precedente, applicando l'aumento sul canone già aumentato dell'anno precedente.

Anche nel corso delle normali vicende dei contratti di locazione, infatti, è ben possibile che il locatore non provveda - per qualsiasi ragione - alla riscossione degli aggiornamenti per uno o più anni. E, in questi casi, l'aggiornamento rispetto al corrispondente mese dell'anno precedente viene normalmente operato effettuando il conteggio sulla base del canone aggiornato, anche se tale aggiornamento non era stato applicato. Il fatto che, nella fattispecie in parola, la mancata riscossione dell'aggiornamento sia dovuta all'applicazione di una norma di legge, nulla cambia con riferimento alle modalità di aggiornamento successive.

È appena il caso di aggiungere che se - seguendo il nostro esempio - si dovesse imporre al locatore di applicare l'aggiornamento per la sesta annualità (quella di rein-

gresso nel regime della cedolare) sulla base del canone relativo alla quinta annualità senza considerare gli aggiornamenti relativi alla quarta e quinta annualità (non applicati per effetto della scelta del regime sostitutivo), non verrebbe rispettata la ratio della norma. La sospensione della facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone deve infatti intendersi, nello spirito della disposizione, come un "sacrificio" richiesto al locatore "in cambio" dell'applicazione del regime sostitutivo, sul presupposto che questo determini per lui un vantaggio economico. Ma poiché il regime della cedolare può essere scelto dal locatore per singola annualità contrattuale, l'effetto della norma non deve riverberarsi anche sulle annualità nelle quali il regime sostitutivo non venga applicato. E sarebbe proprio questo che si verificherebbe, qualora non si consentisse al locatore di considerare gli aggiornamenti maturati nelle annualità di applicazione del regime di tassazione ordinario.

Il legislatore, del resto, ha volutamente - si ritiene - fatto riferimento ad una "sospensione" della facoltà di avvalersi dell'aggiornamento e non ad una "non applicazione" dell'aggiornamento, come ad esempio fece l'art. 1 l. 25 luglio 1984, n. 377. Espressione che avrebbe impedito le conclusioni sopra evidenziate.

Un problema applicativo è quello relativo alle conseguenze che le disposizioni in tema di aggiornamento del canone comportano in caso di contitolarità sull'immobile locato del diritto di proprietà o di diritti reali di godimento.

Al proposito, è intervenuta l'Agenzia delle entrate con la circolare n. 26/E del 2011, affermando che "per gli immobili posseduti in comproprietà, l'opzione esercitata da parte di un solo locatore comporta la rinuncia agli aggiornamenti del canone a qualsiasi titolo, anche da parte dei comproprietari che non hanno optato per il regime della cedolare secca. Tenuto conto che il canone è pattuito contrattualmente in maniera unitaria, non appare, infatti, possibile differenziarne l'ammontare in ragione delle quote di possesso di ciascun comproprietario". Concetto, questo, ripetuto in altra parte della circolare, dove si afferma: "in presenza di più locatori, l'opzione esercitata da uno di essi esplica effetti anche nei confronti degli altri locatori ai fini della rinuncia agli aggiornamenti del canone".

L'opinione dell'Agenzia, dunque, è che i comproprietari che scelgano il regime ordinario di tassazione siano obbligati a rinunciare alla loro quota di aggiornamento del canone.

Si tratta di un'impostazione che non sembra avere fondamento normativo e che sta creando molte difficoltà ai contribuenti interessati. Essa, inoltre, determina gravi conseguenze in termini di equità fiscale. Nei confronti del comproprietario che non opti per la cedolare non si giustifica infatti l'imposizione di un sacrificio economico che trova la sua ragione nel contestuale godimento di un beneficio fiscale.

L'esperienza dei primi mesi di applicazione della cedolare sta dimostrando che l'applicazione del principio enunciato dall'Agenzia delle entrate può in alcuni casi portare all'impossibilità di esercitare il diritto all'esercizio dell'opzione per il nuovo regime fiscale da parte di alcuni soggetti. L'unico modo per seguire le indicazioni della circolare dell'Agenzia è infatti quello dell'accordo fra comproprietari. In caso di rapporti conflittuali fra i comproprietari, però, alla decisione relativa si arriverebbe attraverso l'applicazione della regola della maggioranza stabilita dall'art. 1105 c.c. per gli atti di ordinaria amministrazione nell'ambito della comunione. E se la maggioranza decide in senso contrario a quello voluto dal comproprietario interessato ad applicare la cedolare, è evidente come la conseguenza sia l'impossibilità per un contribuente di applicare un regime fiscale sostitutivo per ragioni indipendenti dalla propria volontà.

## 6. Le nuove sanzioni

Oltre ad un forte inasprimento delle sanzioni previste ai fini delle imposte sui redditi, il D.L.vo n. 23/2011 introduce, con i commi da 8 a 10 dell'art. 3, una serie di sanzioni di rara severità e sulle quali sono stati sin da subito avanzati forti dubbi di costituzionalità.

Il comma 8 dispone che "ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che, ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge", si applichi la seguente disciplina: la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio; al rinnovo si applica la disciplina di cui all'art. 2, c. 1, della l. n. 431/1998; pertanto, decorsi i primi quattro anni, il contratto si rinnova per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della stessa legge, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3; a decorrere dalla registrazione, il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75% dell'aumento degli indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti.

Il successivo comma 9 stabilisce che "le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, ed al comma 8 del presente articolo si applicano anche ai casi in cui: nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo; sia stato registrato un contratto di comodato fittizio".

Il citato comma 346 della Finanziaria 2005 è la norma che aveva introdotto nel nostro ordinamento un'ipotesi di nullità dei contratti di locazione non registrati, disponendo quanto segue: "I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità im-

biliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati”.

A parte ogni considerazione in merito all'inopportunità - e alla sospetta incostituzionalità - di norme che interferiscono sulla libera autonomia contrattuale delle parti al fine di punire violazioni di tipo fiscale e tacendo, altresì, delle problematiche che determina la coesistenza delle nuove sanzioni con le ipotesi di nullità già previste dal nostro ordinamento, devono evidenziarsi alcune questioni che discendono dal quadro normativo descritto.

Dal punto di vista della costituzionalità dell'intervento legislativo, deve anzitutto sottolinearsi come in relazione ad obblighi previsti in capo ad entrambe le parti contraenti (locatore e conduttore), siano state disposte penalizzazioni esclusivamente in capo a una di tali parti, ossia quella costituita dalla parte locatrice. È infatti evidente come le tre conseguenze che la norma fa discendere dalle descritte violazioni (predeterminata ed estesa durata contrattuale; predeterminata disciplina del rinnovo del contratto; predeterminato e ridotto canone di locazione) abbiano lo scopo e l'effetto di costituire una pesantissima penalizzazione per i soli locatori.

In secondo luogo, deve evidenziarsi come le sanzioni comminate dal decreto si presentino come assolutamente sproporzionate nei casi, frequenti, di violazioni determinate da comportamenti incolpevoli.

Il caso più eclatante è quello del ritardo nella registrazione di un contratto di locazione. Posto che la norma parla di contratti non registrati nei termini, è evidente come, anche nell'ipotesi del ritardo di un solo giorno nell'esecuzione della formalità della registrazione, possano in linea teorica trovare applicazione le tre conseguenze sopra indicate.

Ma, anche qualora non si considerasse eccessiva l'applicabilità di sanzioni di tale portata pure al caso di un errore formale (come all'evidenza deve considerarsi la ritardata registrazione di un contratto di locazione), certamente abnorme - e comunque irragionevole, rispetto ai principi del nostro ordinamento - deve essere ritenuta l'impossibilità di riparare a tale errore attraverso la spontanea

regolarizzazione da parte del contribuente. Vertendosi in questo caso in materia di sanzioni di natura civilistica, infatti, è evidente come per le stesse non possa trovare applicazione la disciplina del ravvedimento operoso - che premia il contribuente che regolarizzi spontaneamente la propria posizione attraverso una riduzione delle sanzioni amministrative tributarie - e quindi al fine di scongiurare gli effetti sopra richiamati.

Sul punto, è auspicabile un intervento legislativo che - al minimo - disponga l'applicazione delle sanzioni di cui al comma 8 solo nel caso in cui alla registrazione del contratto non si provveda entro un determinato periodo di tempo (che potrebbe coincidere con quello massimo di ravvedimento).

Resta poi aperto - in attesa di pronunce della giurisprudenza - il problema relativo all'applicazione in concreto delle nuove sanzioni. È evidente, infatti, che solo un accertamento da parte del giudice ordinario potrà consentire alle nuove disposizioni sanzionatorie di natura civilistica di spiegare effetti fra le parti. All'eventuale registrazione da parte del conduttore del contratto asseritamente regolare dovrà dunque seguire un giudizio nell'ambito del quale il conduttore sarà chiamato a chiedere al giudice l'accertamento della situazione da lui stesso unilateralmente denunciata. Ciò, al fine di vedersi riconosciuto il diritto all'avvio delle tre conseguenze disposte dalla norma (contratto di durata di quattro anni, rinnovo secondo la disciplina dei contratti "liberi" e canone determinato su base catastale). Il conduttore dovrà infatti dimostrare la fondatezza delle proprie asserzioni (attraverso i mezzi di prova ordinariamente ammessi dalla giurisprudenza), sia che si tratti di dimostrare l'esistenza di un contratto non registrato, sia che si tratti di dimostrare la non corrispondenza fra il canone dichiarato all'Ufficio delle entrate e quello effettivamente versato, sia - infine - che debba dimostrarsi che il contratto di comodato registrato è in realtà un contratto simulato dietro il quale si cela un contratto di locazione.

(\*) Relazione svolta al XXI Convegno Coordinamento legali Confedilizia tenutosi a Piacenza il 17 settembre 2011

## AREE FABBRICABILI E STRUMENTO URBANISTICO ADOTTATO IN CORSO D'ANNO

di Relio Nardi

LI.C.I. sulle aree fabbricabili non cessa di sollevare dubbi interpretativi, pur registrandosi in argomento un solo precedente giurisprudenziale edito (Comm. trib. prov. di Perugia, sez. I, 5 dicembre 2008, n. 211, in *questa Rivista* 2009, 179).

A tale proposito va ricordato come per lungo tempo sia stato al centro di contrapposte linee interpretative giurisprudenziali il problema dell'individuazione del momento da cui un terreno deve essere considerato "edificabile" ai fini I.C.I., problema che ha trovato infine soluzione ad opera del legislatore il quale, attraverso l'art. 36, comma 2 del D.L. n. 223/2006, convertito con modificazioni nella L. n. 248/2006, ha chiarito che un terreno deve essere considerato edificabile fin dal momento in cui una qualsiasi potenzialità edificatoria gli venga riconosciuta dallo strumento urbanistico adottato (e quindi anche non ancora approvato) ed indipendentemente dallo stato di avanzamento dei relativi piani di attuazione.

La scelta del legislatore di connotare il requisito dell'edificabilità con un dato formale (è noto che, in realtà, l'adozione dello strumento urbanistico generale non attribuisce la concreta possibilità di procedere allo sfruttamento edificatorio dei terreni dovendosi comunque sempre attendere, quanto meno, la conclusione della successiva fase approvativa se non addirittura, nel caso di aree di espansione, il perfezionamento dell'iter amministrativo dei diversi piani attuativi previsti e regolamentati dalla normativa urbanistica) ha tuttavia dato origine ad altre problematiche.

È evidente infatti che gli apprezzamenti di valore legati al favorevole completamento dell'iter di approvazione dello strumento urbanistico generale nonché dei successivi procedimenti amministrativi che rendono concretamente possibile l'attuazione delle sue previsioni non potevano rimanere ininfluenti rispetto agli adempimenti fiscali richiesti ai contribuenti dalla normativa in materia di I.C.I.

I principali nodi da sciogliere sono rappresentati dagli sfasamenti temporali che generalmente si verificano tra il momento impositivo (cioè quello in cui deve essere individuata la base imponibile) e le diverse date che scandiscono la progressione dell'iter amministrativo preordinato alla concretizzazione della facoltà edificatoria inizialmente attribuita al terreno, solo con carattere embrionale, dall'adozione dello strumento urbanistico generale.

Posto che la base imponibile per le aree fabbricabili, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.L.vo n. 504/1992, è costi-

tuita dal valore venale in comune commercio all'1 gennaio di ciascun anno, come dovrà comportarsi un contribuente ai cui terreni risulti attribuita potenzialità edificatoria per effetto di uno strumento urbanistico generale adottato nel corso dell'anno stesso?

Poiché secondo il legislatore l'aspettativa di edificabilità attribuita ad un terreno quale conseguenza del suo inserimento in uno strumento urbanistico generale adottato comporta automaticamente l'assoggettamento ad un regime di valutazione differente (valore di mercato) rispetto a quello previsto per i terreni agricoli (valore presunto attraverso un rapporto di proporzionalità col reddito dominicale), il contribuente non potrà attendere l'1 gennaio dell'anno successivo per tener conto della nuova connotazione edificatoria sopravvenuta, ma dovrà invece - sembra di poter dire - quantificare e versare l'imposta sulla base della somma di due addendi ricavati da un doppio conteggio: quello del valore agricolo riferito ai mesi antecedenti all'adozione dello strumento urbanistico e quello del valore di mercato riferito ai mesi successivi.

In pratica, la modifica della natura stessa del bene (da agricolo ad edificabile) comporta l'equiparazione di tale evento al caso di acquisto nel corso dell'anno.

Quale dovrà essere invece il comportamento del contribuente proprietario di un terreno potenzialmente già edificabile alla data dell'1 gennaio (per effetto di un piano urbanistico generale adottato negli anni precedenti) rispetto al quale nel corso dell'anno tale potenzialità edificatoria venga poi a concretizzarsi per effetto del perfezionamento di un apposito piano attuativo?

Non verificandosi, in tal caso, alcuna modifica nel criterio di valutazione da applicarsi in base alla normativa I.C.I. (il terreno, infatti, secondo il disposto del soprari-chiamato art. 36, comma 2 del D.L. n. 223/2006, già era edificabile alla data dell'1 gennaio e, come tale, sottoposto al criterio di tassazione fondato sul valore di mercato), non sembra ravvisabile in capo al contribuente alcun obbligo di tener conto della modifica del valore della base imponibile intervenuta nel corso dell'anno. In altri termini, egli dovrà considerare l'incremento di valore del terreno conseguente all'approvazione del piano attuativo intervenuta nel corso dell'anno solo a partire dall'1 gennaio dell'anno successivo.

Tuttavia tale soluzione, ineccepibile secondo il disposto dell'art. 5, comma 5 del D.L.vo n. 504/1992, che, come detto, fissa all'1 gennaio di ciascun anno il momento impositivo riferito alle aree edificabili, potrebbe rivelarsi non conveniente ove il Comune di ubicazione dell'immobile si fosse avvalso della facoltà regolamentare prevista dall'art. 59, lett. g) del D.L.vo n. 446/1997 in forza della quale possono essere predeterminati annualmente dei valori minimi riferiti alle diverse tipologie (residenziali, terziarie, industriali ecc.) di aree edificabili il cui rispetto da parte del contribuente non è assolutamente obbligatorio, ma inibisce l'esercizio del potere di accertamento del Comune stesso.

Se infatti l'Ente impositore, nell'esercizio dell'anzidetta potestà regolamentare, ha fissato valori di riferimento differenziati in relazione al diverso stadio del percorso di concretizzazione del requisito dell'edificabilità (ad esempio, valori crescenti per le aree ricomprese in piani attuativi approvati rispetto a quelle ricomprese in piani attuativi in itinere) il contribuente che desideri sottrarsi al potere di accertamento del Comune (che ovviamente resta riferito solo al momento impositivo stabilito dalla legge e cioè all'1 gennaio di ciascun anno) dovrà uniformarsi alla metodologia di calcolo fissata nel regolamento dal Comune stesso e ricavare la base imponibile ai fini

I.C.I. nel rispetto della sequenza evolutiva dei diversi valori minimi predeterminati.

In caso contrario, ove cioè il contribuente si limiti ad utilizzare i valori minimi predeterminati per stabilire la base imponibile all'1 gennaio di ciascun anno, non potrà ritenersi al riparo da eventuali accertamenti di valore ove, nel corso dell'anno stesso, si sia conclusa una tappa dell'iter amministrativo necessario al perfezionamento delle aspettative di edificabilità innescate, per quel determinato terreno, dall'adozione dello strumento urbanistico generale e considerata dall'Ente impositore nell'esercizio della potestà regolamentare che gli è riconosciuta dalla legge.

# FEDERALISMO FISCALE MUNICIPALE E MANCATA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO (\*)

di Antonio Mazzeo

## SOMMARIO

**1. Cenni sulla mancata registrazione dei contratti di locazione nella legge 431/1998 (art. 13, comma 1) e nella legge finanziaria 2005 (art. 1, comma 346, legge 30 dicembre 2004, n. 311). 2. La mancata registrazione dei contratti di locazione nel D.L.vo n. 23 /2011 (art. 3, commi 8, 9 e 10). Ambito applicativo. Sanzioni civilistiche. Contenuto ed aspetti di costituzionalità. 2.1. Conseguenze della mancata registrazione nei termini. Prestazioni eseguite anteriormente alla registrazione del contratto. Ipotesi di contratti di locazione registrati per canoni di importo inferiore a quello effettivo e di comodati fittizi.**

**1. Cenni sulla mancata registrazione dei contratti di locazione nella legge 431/1998 (art. 13, comma 1) e nella legge finanziaria 2005 (art. 1, comma 346, legge 30 dicembre 2004, n. 311)**

Il problema della nullità per omessa registrazione del contratto di locazione ad uso abitativo è stato già affrontato dalla dottrina e dalla giurisprudenza in riferimento all'art. 13 della legge 431/1998 (contenente la disciplina delle locazioni di immobili ad uso abitativo) ed è stato concretamente risolto da un intervento della Suprema Corte (1), la quale, attraverso una ricostruzione "costituzionalmente orientata" del dettato normativo, ha sancito i seguenti fondamentali principi:

1) la mancata registrazione del contratto di immobile adibito ad uso abitativo, nel vigore della legge di riforma delle locazioni abitative, non determina alcuna nullità dell'iniziale negozio locativo;

2) la sanzione di nullità prevista dal comma primo dell'art. 13 della legge in questione (secondo cui è "nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato") non si riferisce all'ipotesi della simulazione relativa del contratto di locazione rispetto alla misura del corrispettivo (né a quella della simulata conclusione di un contratto di godimento a titolo gratuito dissimulante una locazione con corrispettivo), in tal senso deponendo una lettura costituzionalmente orientata della norma, posto che, essendo valido il contratto di locazione scritto e non registrato, a maggior ragione deve ritenersi valida la fattispecie (sicuramente meno grave sotto il profilo fiscale) della pattuizione scritta ma non registrata eccedente il

canone risultante dal contratto "ufficiale" (e, cioè, quello simulato, scritto e registrato), che sia volta a sottrarre alla imposizione fiscale solo una parte del corrispettivo;

3) la nullità cui fa riferimento il primo comma del citato articolo 13 è volta a colpire la pattuizione, nel corso di svolgimento del rapporto di locazione, di un canone più elevato rispetto a quello risultante dal contratto originario, con conseguente fissazione del principio della invariabilità del canone iniziale (che deve rimanere immutabile) per tutta la durata del rapporto (a parte la previsione di forme di aggiornamento come quelle correlate ai dati ISTAT senza limiti percentuali);

4) il principio della invariabilità del canone per tutta la durata del rapporto opera, anche se entro i limiti segnati dal peculiare regime per essi vigente, anche per i contratti agevolati o a canone convenzionato, nel senso che, una volta stabilito il canone iniziale nell'ambito delle fasce di oscillazione previste dagli accordi locali (ovviamente con il limite rappresentato dal canone massimo), tale canone originariamente concordato non potrà essere aumentato nel corso del rapporto, neanche ove fosse stato fissato in misura inferiore all'importo massimo definito in sede locale.

Sicuramente, l'interpretazione della Corte ha consentito una ricostruzione "adeguatrice" del dettato normativo, in linea con una precedente sentenza della Consulta (la n. 333 del 2001) (2), la quale, muovendo dal presupposto che i diritti nascenti dal rapporto civilistico non potevano essere subordinati ad un adempimento di natura fiscale, aveva dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 7 della novella del 1998 in presenza di oneri di natura fiscale - in detta disposizione richiamati - del tutto estranei allo scopo di assicurare il normale svolgimento del processo, ma tendenti, invece, al soddisfacimento di interessi - di controllo fiscale - assolutamente non rispondenti alle finalità processuali e tali da impedire il regolare esercizio della tutela giurisdizionale di propri diritti ed interessi legittimi (3).

Sulla questione si è pronunciata, infine, la Corte costituzionale (4), dichiarando l'inammissibilità dell'eccezione di illegittimità costituzionale dell'art. 13 della legge 431/1998 (nella parte in cui tale norma sancisce la nullità delle pattuizioni volte a determinare un importo del canone superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato, con conseguente diritto del conduttore di richiedere la restituzione delle somme indebitamente corrisposte), ipotizzando la possibilità di una interpretazione diversa e costituzionalmente orientata rispetto a quella prospettata dal giudice remittente.

Ulteriore ipotesi di nullità per carenza di registrazione del contratto è stata introdotta dalla Finanziaria 2005 (legge 30 dicembre 2004, n. 311), nel tentativo di assicurare al Fisco il pagamento delle imposte sul reddito derivante da contratto di locazione immobiliare e limitare l'evasione.

In particolare, così come rilevato in un precedente scritto (5), l'art. 1, comma 346, della legge sancisce che i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati.

I contratti interessati dalla disposizione in commento sono, quindi:

1) i contratti di locazione o di comodato stipulati in forma pubblica o per scrittura privata autenticata;

2) contratti di locazione (ad uso diverso) stipulati in forma verbale;

3) i contratti di locazione o comodato stipulati in forma scritta non autenticata, a meno che non si tratti di locazioni di durata non superiore a trenta giorni complessivi annui (che vanno registrati solo in caso d'uso).

La dottrina e gran parte della giurisprudenza di merito hanno, peraltro, escluso la nullità (per mancanza di registrazione) dei contratti menzionati dalla norma, nonostante la specifica previsione di nullità, sul presupposto che, a prescindere dall'espressione letterale utilizzata dal legislatore, la registrazione del contratto di locazione (o di comodato) immobiliare, costituisce condicio iuris da cui dipende l'efficacia del contratto medesimo, con la conseguenza che, in applicazione dell'art. 1360, comma 1, c.c., l'adempimento del relativo obbligo opera retroattivamente, mentre la sua omissione non determina la nullità della pattuizione (6).

Si prospetta, quindi, la tesi che, al di là del nomen iuris utilizzato dal legislatore del 2004, non si tratti di vera e propria nullità, dovendosi la fattispecie configurare come quella di un contratto sottoposto alla condizione sospensiva della registrazione.

In buona sostanza, il contratto nasce valido, ma lo stesso è inefficace, essendo sottoposto alla condizione sospensiva della registrazione.

Solo al momento della registrazione, il contratto acquista efficacia con valenza retroattiva, ex tunc (art. 1360 c.c.), con la conseguenza che il canone è dovuto sin dalla stipula.

I su cennati orientamenti muovono dalla esatta considerazione che la nullità può essere comminata dalla legge in ragione di condizioni o carenze originarie del contratto (elementi costitutivi inerenti alla formazione del negozio giuridico) e non di certo per effetto della omissione di un adempimento imposto ad entrambe le parti, successivo alla stipulazione e di natura tributaria, peraltro di competenza di un organo amministrativo (Agenzia delle Entrate) estraneo alla negoziazione, sia pure su impulso di una delle parti contraenti (locatore o conduttore) (7).

Di recente, peraltro, la Corte costituzionale, con tre successive pronunzie (8), nell'esaminare la questione di legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 346, l. 311/2004 in relazione agli artt. 3, 24 e 41 Cost., sul presupposto che non potesse essere sanzionata con la nullità di ordine ci-

vilistico la mera inosservanza di obblighi di natura fiscale, ha dichiarato manifestamente infondata ovvero inammissibile la questione, assumendo che la disposizione denunciata, stante il suo carattere sostanziale, non attiene alla materia delle garanzie di tutela giurisdizionale, essendosi limitato, il legislatore, ad inserire, insindacabilmente, un ulteriore elemento sostanziale (l'adempimento della registrazione) nella struttura del contratto di locazione (e comodato) con norma imperativa la cui violazione è causa di nullità, ai sensi dell'art. 1418 c.c.

In altri termini, il giudice delle leggi, a differenza di quanto affermato con la pronuncia di illegittimità dell'art. 7 della legge 431/1998 (sentenza n. 333 del 2001), ha sottolineato che il legislatore non è intervenuto, in questo caso, sul piano della tutela giurisdizionale dei diritti del locatore (subordinando l'esercizio di tale tutela alla preventiva osservanza di adempimenti fiscali, tra i quali quello della registrazione del contratto), essendosi limitato ad introdurre un obbligo (seppure di rilevanza fiscale) essenziale ai fini della validità della convenzione locatizia (9).

## **2. La mancata registrazione dei contratti di locazione nel D.L.vo n. 23/2011 (art. 3, commi 8, 9 e 10). Ambito applicativo. Sanzioni civilistiche. Contenuto ed aspetti di costituzionalità**

Dal 7 aprile 2011 è in vigore il D.L.vo 14 marzo 2011, n. 23 in materia di federalismo fiscale municipale, che, all'art. 3, commi 8, 9 e 10, prevede l'applicazione di sanzioni civilistiche in ipotesi di locazioni abitative non registrate, di simulazione sul canone e di "comodati fittizi".

In buona sostanza, il legislatore, nell'introdurre la possibilità della c.d. "cedolare secca sugli affitti" (e, cioè, di una imposta in misura fissa sul reddito da locazione, sostitutiva, altresì, delle imposte di registro e di bollo sul contratto locativo), nella misura del 21% o 19% (a seconda della tipologia del contratto), ha previsto, per le sole locazioni di immobili abitativi, una serie di sanzioni di natura civilistica, che sembrano ricollegarsi alla fondamentale e primaria sanzione di nullità del contratto stabilita dal comma 346 dell'art. 1 della legge 311/2004, oggetto di esame al precedente paragrafo.

In realtà, pur in assenza di uno specifico raccordo e di un organico coordinamento tra la normativa del D.L.vo n. 23/2011 e le differenziate discipline della nullità del contratto di locazione contenute nell'art. 13 della legge 431/1998 e nel menzionato art. 1, comma 346, della legge 311/2004 (delle quali abbiamo riferito nel precedente paragrafo), il comma 8 dell'art. 3 del suddetto decreto fa espresso richiamo a tale ultima norma, estendendone l'applicazione all'ipotesi di contratto di locazione registrato con un canone inferiore a quello effettivo ed, altresì, alla fattispecie di registrazione di contratto di comodato fittizio.

Ad una prima lettura dell'art. art. 3, commi 8, 9 e 10, del decreto sul federalismo municipale, sembra proprio che il



nostro legislatore prosegua pervicacemente nel proposito di far discendere dalla mancata registrazione del contratto di locazione (o comodato immobiliare) la sanzione civilistica della nullità, considerando siffatto adempimento di natura squisitamente fiscale quale formalità essenziale ai fini della validità della convenzione o, comunque, idoneo a determinare la nullità della convenzione stessa per contrarietà ad una norma imperativa (ex art. 1418, comma 1, c.c.).

Ma il legislatore del 2011 non si limita ad evocare (facendo esplicito riferimento all'art. 1, comma 346, della legge 311/2004) la nullità del contratto locativo non registrato ovvero di quello registrato per un canone inferiore a quello effettivo nonché delle locazioni abitative dissimulate da comodati fittizi, spingendosi, altresì, sino a prevedere, a far data dalla registrazione tardivamente intervenuta, volontaria o di ufficio, la sostituzione della convenzione nulla con altra avente lo schema legale del contratto ordinario con riferimento alla durata (di quattro anni più quattro e con rinnovo ex art. 2, comma 1, della legge 431/1998), e con un canone annuo ridotto in misura pari al triplo della rendita catastale e adeguamento, a decorrere dal secondo anno, nella misura del 75% dell'ISTAT.

Orbene, così riassunta brevemente la recentissima disciplina delle locazioni non registrate, evidentemente ispirata (come nel recente passato) alla necessità di fare emergere fiscalmente i rapporti locatizi, con conseguente recupero di imposte evase, appare opportuno uno sforzo esegetico ai fini dell'inquadramento sistematico di tale disciplina nel sistema delle locazioni sulla base delle seguenti considerazioni:

1) innanzitutto, viene definito l'ambito applicativo della norma, che comprende esclusivamente le locazioni di immobili ad uso abitativo non registrate nei termini ovvero registrate per un importo del canone inferiore a quello realmente convenuto e i comodati fittizi (diversamente dalla previsione dell'art. 1, comma 346, legge 311/2004, che dispensa ecumenicamente la sanzione di nullità per tutte le tipologie di contratti di locazione e le altre convenzioni che costituiscono diritti relativi di godimento su unità immobiliari);

2) nessun coordinamento o raccordo diretto è plausibilmente individuabile tra la norma in oggetto e l'art. 13 della novella del 1998, che, pur riferendosi, anch'esso, ai soli contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, ha finito con l'assumere una valenza diversa da quella che sembrava emergere dalla lettura dell'articolo medesimo, così come risultante dall'interpretazione della Suprema Corte, la quale, con la sentenza del 27 ottobre 2003, n. 16089 (indicata nella nota 1), ha escluso la previsione di una generale sanzione di nullità per mancata registrazione dei contratti suddetti;

3) un raccordo può e deve, viceversa, ravvisarsi con alcuni commi dell'art. 1 della legge finanziaria 2005 e, in particolare: a) con il comma 342, che sancisce (sempre a

fini antielusivi e antievasione) una presunzione relativa (salva documentata prova contraria) di esistenza di un contratto di locazione anche per i quattro periodi d'imponta antecedenti rispetto a quello nel corso del quale è stato accertato un rapporto locativo di cui è stata omessa la registrazione (e, quindi, di durata quadriennale) e una seconda presunzione concernente l'importo del canone, pari al 10% del valore catastale dell'immobile, ai soli fini della determinazione del reddito imponibile; b) con il comma 346, che prevede la sanzione di nullità di tutti i contratti di locazione (e comodati immobiliari) non registrati nei termini di cui al precedente paragrafo;

4) nel quadro di una possibile (quanto non facile) ipotesi di ricostruzione sistematica di una generale disciplina attinente al tema della (mancata) registrazione dei contratti di locazione, la normativa di cui al decreto sul federalismo fiscale, oggetto di esame, appare, quindi, quasi una integrazione (e, direi quasi, un rafforzamento) di quella contenuta nella legge finanziaria 2005, per quel che riguarda la materia de qua, nel senso che, con le disposizioni contenute nel decreto del 2011 (art. 3, commi 8, 9 e 10), il legislatore, pur senza aver cura di stabilire un organico coordinamento con la precedente disciplina, nel ribadire (indirettamente e con richiamo al comma 346 della menzionata finanziaria) la sanzione di nullità per omessa registrazione dei soli contratti di locazione ad uso abitativo e comodati immobiliari: a) ha esteso tale sanzione ai contratti di locazione registrati per un importo inferiore a quello effettivo e ai comodati fittizi (rectius alle locazioni dissimulate da comodati simulati) (comma 9) (10); b) ha previsto una sorta di conversione legale (in senso improprio) del contratto non registrato in un contratto di locazione con lo schema legale dei contratti ordinari di cui all'art. 2, comma 1, della legge 431/1998 con riferimento alla durata (di quattro anni più quattro) e con un canone annuo (penalizzante per il locatore) fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, con possibilità di aggiornamento, a decorrere dal secondo anno, nella misura del 75% degli indici ISTAT; il tutto a partire dalla data di registrazione tardiva e con riguardo alle convenzioni non registrate tempestivamente aventi ad oggetto locazioni di immobili abitativi e alle altre fattispecie indicate alla precedente lettera a) (locazioni con canone registrato inferiore a quello effettivo e comodati fittizi);

5) alla luce della nuova normativa, sembra ormai indubbio che la qualificazione della locazione abitativa non registrata (ovvero registrata per un canone inferiore a quello effettivo o dissimulata da un comodato fittizio), sia riconducibile alla nullità per difetto di un elemento essenziale (sia pure esterno) al contratto ovvero per violazione di una norma imperativa (secondo quanto anticipato nella parte iniziale del presente paragrafo).

Come è avvenuto per l'art. 13 della legge 431/1998 e per l'art. 1, comma 346, della legge 311/2001, anche per le disposizioni del decreto sul federalismo riguardanti

la mancata registrazione del contratto e la conseguente sanzione di nullità si pongono, sicuramente, problemi di compatibilità con la Carta costituzionale (e, specificamente, con gli artt. 3, 24 e 41), per l'assoluta "estraneità alla nostra tradizione giuridica (ed, altresì, al contenuto dell'art. 1418 c.c.) di una ipotesi di nullità non riconducibile alla mancanza o alla illiceità di uno dei requisiti essenziali del contratto, ed invece determinata dalla omissione di un adempimento di natura tributaria, successivo ed indipendente dalla formazione del negozio (quale è la registrazione del contratto), peraltro autonomamente sanzionata secondo la legislazione fiscale" (11).

Peraltro, le recenti pronunce della Consulta, (sia pure) attinenti alla legittimità costituzionale del solo comma 346 dell'art. 1 della finanziaria 2005 (12), sembrano avere definitivamente chiuso ogni questione, risolvendo in via anticipata i possibili profili di incostituzionalità (anche) in riferimento alla disciplina del 2011, avendo, per un verso, escluso qualsiasi incidenza della sanzione di nullità per omessa registrazione del contratto di locazione sul piano della tutela giurisdizionale ed avendo, per altro verso, sostenuto l'insindacabilità della scelta del legislatore di introdurre norme di natura sostanziale che prevedano casi di nullità diversi da quelli ipotizzati dal codice civile.

### **2.1. Conseguenze della mancata registrazione nei termini. Prestazioni eseguite anteriormente alla registrazione del contratto. Ipotesi di contratti di locazione registrati per canoni di importo inferiore a quello effettivo e di comodati fittizi**

Alla luce del disposto normativo di cui all'art. 3, commi 8 e 9, D.L.vo n. 23/2011, la mancata registrazione del contratto nei termini stabiliti produce, quindi, la nullità del contratto medesimo e la sua conversione o meglio la sua conservazione secondo lo schema legale tipico delineato dalla norma in esame (comma 8 dell'art. 3), a decorrere dalla data della registrazione, alla stessa stregua di quanto previsto dall'art. 13, comma 5, della legge 431/1998 per i contratti contenenti pattuizioni volte ad attribuire al locatore canoni superiori a quelli contrattualmente o legalmente stabiliti o altri indebiti vantaggi ovvero nell'ipotesi della c.d. locazione di fatto (13).

In buona sostanza, in adesione alle osservazioni e conclusioni alle quali è pervenuta la dottrina con riferimento al menzionato articolo 13 (14), deve ritenersi che, anche con riguardo alla previsione del recente decreto sul federalismo municipale, il principio della conservazione del contratto, volto a preservare l'interesse del conduttore al godimento del bene, opera al di là dell'accertamento della nullità, coniugandosi con il diverso principio proprio della nullità parziale, mediante l'inserzione automatica di clausole a contenuto eterodeterminato, concernenti la durata del rapporto ed il canone.

Alla finalità di tutela del conduttore, propria delle altre esperienze di mantenimento legale degli effetti del contratto invalido, si affianca, nella fattispecie esaminata nei

commi 8 e 9 dell'art. 3 del ricordato decreto, una finalità diversa, sanzionatoria e, prima ancora, dissuasiva, a tutela delle ragioni del Fisco, nel senso che l'omessa registrazione del contratto, considerata dal legislatore come possibile causa di evasione, comporta per il locatore il rischio della riconduzione del contratto stesso ad uno schema legale a lui non favorevole con riferimento alla durata e al canone.

La nullità assume nella fattispecie natura di sanzione civile con finalità punitiva a tutela dell'interesse generale al rispetto della normativa fiscale (15).

Esaminando più da vicino gli effetti della mancata registrazione, si evidenzia come, nella specie, non appaia applicabile la disciplina del menzionato art. 13, commi 2 e 5, che prevede specifiche azioni di ripetizione dei canoni pagati in più rispetto al canone risultante dal contratto scritto e registrato ovvero rispetto a quello determinato per legge nell'ipotesi della c.d. locazione di fatto.

La evidente diversità dei contenuti sostanziali delle fattispecie in raffronto (previste dall'art. 13 della novella del 1998 e dall'art. 3, commi 8 e 9, del decreto sul federalismo municipale) non consente l'uniformazione della normativa in ordine alle azioni proponibili in conseguenza delle accertate nullità.

Ne consegue che nell'ipotesi della mancata registrazione del contratto di locazione prevista dal decreto del 2011, alla stregua dei principi generali in materia di contratti nulli, è esperibile dalle parti contraenti la generale azione di ripetizione delle rispettive attribuzioni patrimoniali, per il periodo anteriore alla registrazione tardiva, con la specificazione che il diritto di ripetizione delle prestazioni effettuate in attuazione di un contratto nullo trova un limite invalicabile nella irripetibilità di talune delle prestazioni stesse, come avviene appunto per il godimento dell'immobile locato (16).

In tale ipotesi, il locatore dovrebbe restituire, su domanda del conduttore, i canoni percepiti, mentre il conduttore sarebbe tenuto a versare, a titolo di ingiustificato arricchimento, il valore obiettivo del godimento dell'immobile, pari ad un importo sicuramente inferiore al canone pattuito (17).

In definitiva, nel sistema delineatosi dopo l'entrata in vigore del decreto sul federalismo, nell'ipotesi di locazione non registrata, il conduttore, per il periodo anteriore alla registrazione, potrà esperire la generale azione di nullità e chiedere la declaratoria di nullità della locazione per difetto di registrazione, con domanda di restituzione dei canoni versati, salvo il diritto del locatore di essere indennizzato del subito depauperamento patrimoniale (cessione del godimento dell'immobile) con un somma pari al valore obiettivo del godimento di fatto dell'immobile medesimo.

Analogamente, nell'ipotesi di registrazione di un contratto di locazione (ad uso abitativo) con canone inferiore rispetto a quello effettivo ovvero di "comodato fittizio"? a differenza di quanto stabilito dalla Suprema Corte in ri-

ferimento all'interpretazione dell'art. 13, comma 1, della legge 431/1998 (18)? non trovano applicazione le norme sostanziali in tema di simulazione relativa con riguardo al canone o ad altra tipologia negoziale (secondo cui è prevalente la reale volontà delle parti espressa nel contratto dissimulato)? ma la sanzione di nullità travolge l'intero contenuto negoziale della convenzione, con conseguente "conversione" del contratto nullo in una locazione avente lo schema legale predisposto dall'art. 3, comma 8 del D.L.vo 23/2011 con chiara finalità punitiva nei confronti del locatore.

Consequentemente, anche in tali ipotesi (così come nel caso di omessa registrazione del contratto), una volta che sia stata accertata la dedotta simulazione, produrrà effetti tra le parti un contratto di locazione con durata quadriennale rinnovabile, con canone legalmente predeterminato e con diritto del conduttore di ripetere dal locatore il canone versato in eccedenza dal momento della stipula del contratto dichiarato nullo.

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

NOTE

(1) Cass. 27 ottobre 2003, n. 16089, in *Rass. loc. e cond.*, 2004, 130, con nota di SCARPA, *L'art. 13, comma 1, legge 431/98: l'obbligo di registrazione del contratto di locazione o principio di invariabilità del canone?*; in *Foro it.*, 2004, I, 1155, con nota di PIOMBO; in *Giust. civ.*, 2004, I, 961, con nota di IZZO, *Validità dell'accordo non registrato fiscalmente e nullità del patto di aumento del canone successivo alla conclusione del contratto.*

(2) Corte cost. 5 ottobre 2001, n. 333, in *Foro it.*, 2001, I, 3017, con nota di PIOMBO, e in *questa Rivista*, 2001, 643.

(3) In questo senso, vedi MAZZEO, *Nullità di singole pattuizioni relative al canone nelle locazioni abitative (art. 13, comma 1, legge n. 431 del 1998) e nullità (per omessa registrazione) dei contratti di locazione in genere (comma 346 dell'art. 1 legge n. 311/2004)*, in *questa Rivista*, 2006, 6 (con richiami di dottrina e di giurisprudenza).

(4) Corte cost. 19 luglio 2004, n. 242, in *Giur. cost.*, 2004, 4.

(5) MAZZEO, *op. cit.*, 7-8.

(6) In tal senso, Trib. Modena, 12 giugno 2006, in *questa Rivista*, 2007, 62; Trib. Reggio Emilia, 5 marzo 2009, in *questa Rivista*, 2009, 374; Trib. Firenze, 1 aprile 2009, in *Riv. giur. edil.*, 2009, I, 1805, con nota di SCRIPILLITI, *Nullità del contratto per omessa registrazione e statuto*

*del contribuente*. In dottrina, nello stesso senso, FALABELLA, *Locazione e fisco: alcune questioni particolari*, in *Rass. loc. e cond.*, 2005, 402; VIGNA, *Finanziaria: le disposizioni dei commi da 341 a 344 e 346 del suo articolo unico*, in *questa Rivista*, 2005, 395; FOCACCI e AMMANNATI, *La nullità del contratto non registrato*, in *Immobili & Proprietà*, 2005, 331; SCRIPILLITI, *Ganasce fiscali sulle locazioni non registrate: prime considerazioni su una nuova ipotesi di nullità*, in *questa Rivista*, 2005, 111; BUSANI, *Locazioni, nullità pesante*, in *Il Sole 24ore*, 7 gennaio 2005, 23.

(7) SCRIPILLITI, *op. loc. cit.*

(8) Corte cost., ord., 5 dicembre 2007, n. 420, in *Giust. civ.*, 2008, I, 36; Corte cost., ord. 25 novembre 2008, n. 389, *ivi*, 2009, 3, 557; Corte cost., ord., 9 aprile 2009, n. 110, in *questa Rivista*, 2009, 341.

(9) Per valutazioni critiche sulla legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 346, della legge 311/2004, v. MAZZEO, *op. cit.*, 8-9.

(10) È da evidenziare che il comma 9 dell'art. 3 del D.L.vo n. 23 del 2011 ha introdotto una ipotesi di nullità (quella del contratto di locazione avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo, registrato con canone inferiore a quello effettivo) apparentemente analoga a quella già prevista dall'art. 13, comma 1, della legge 431/1998 ed esclusa da Cass. 27 ottobre 2003, n. 16089, citata sub nota 1.

(11) In questo senso, MAZZEO, *op. cit.*, 8.

(12) Corte cost., ord., 5 dicembre 2007, 420, Corte cost., ord. 25 novembre 2008, n. 389 e Corte cost., ord., 9 aprile 2009, n. 110, citate alla nota 8.

(13) Per la riconduzione della previsione dell'art. 13 al principio della conservazione del negozio piuttosto che ad una ipotesi di conversione legale del contratto nullo di cui all'art. 1424 c.c., vedi CUFFARO, *La disciplina delle nullità*, in *La Locazione - Disciplina sostanziale e processuale*, in *Dottrina Casi Sistemi*, a cura di Vincenzo Cuffaro, Zanichelli, 2009, capitolo 10.

(14) Così CUFFARO, *op. loc. cit.*

(15) In questo senso, con riferimento alla nullità prevista dall'art. 13, legge 431/1998, cfr. CUFFARO, *op. loc. cit.*

(16) In questo senso e con riferimento alla locazione abitativa corrente di forma scritta, MAZZEO, *Le locazioni nella legislazione speciale*, Milano, 2002, 62. In giurisprudenza, cfr. da ultimo, Cass. 15 aprile 2010, n. 9052, in *Fam. dir.*, 2010, fasc. 11, 699, secondo cui, in tema di ripetizione di indebito oggettivo, la ripetibilità è condizionata dal contenuto della prestazione e dalla possibilità concreta di ripetizione, secondo le regole dell'art. 2033 e ss. c.c., operando, altrimenti, ove ne sussistano i presupposti, in mancanza di altra azione, l'azione generale di arricchimento.

(17) Solo in un'occasione la Corte di Cassazione (Cass. 3 maggio 1991, n. 4849, in *Giur. it.*, 1991, I, 1, 1314, con nota di A. CHIODI, *Irripetibilità dei canoni versati in esecuzione di una locazione nulla: un caso di "estoppel" all'italiana*), ha affermato l'irripetibilità dei canoni versati in esecuzione di una locazione nulla, ritenendone ingiustificata la restituzione.

(18) Cass. 27 ottobre 2003, n. 16089, citata sub nota 1.

## GLI STRUMENTI A DISPOSIZIONE DEL CREDITORE DEL CONDOMINIO PER DETERMINARE LA QUOTA A CARICO DEL SINGOLO CONDOMINO: UN VERO PROBLEMA? (\*)

di Carlo Del Torre

Solitamente una pronunzia delle Sezioni Unite della suprema Corte su qualsivoglia argomento o questione, portava i giudici di merito ad un ovvio e consequenziale allineamento ai canoni interpretativi adottati e solo dopo alcuni lustri facevano, eventualmente, capolino delle interpretazioni in senso, se non opposto, quantomeno critico.

La sentenza delle Sezioni Unite n. 9148 del 2008 (1) invece, anziché portare ad una uniformità delle decisioni di merito, ha provocato, forse come mai accaduto in precedenza, una reazione opposta, con svariate corti territoriali ed anche alcune Corti d'Appello, che si sono adoperate quantomeno per limitare il più possibile l'applicabilità del principio della parziarietà delle obbligazioni condominiali, se non addirittura per porsi in aperto e palese contrasto.

Evidentemente, la collocazione delle obbligazioni condominiali nell'ambito della parziarietà ha trovato, come molti avevano ipotizzato fin dall'inizio, grossi problemi applicativi soprattutto allorché il creditore del condominio si accinge ad instaurare una procedura esecutiva.

Secondo l'interpretazione delle Sezioni Unite, come è ben noto, dopo aver ottenuto un titolo esecutivo nei confronti del condominio, quindi senza una partecipazione diretta dei singoli condòmini, il creditore si trova a dover instaurare un procedimento esecutivo nei confronti dei singoli partecipanti alla comunione. L'applicazione del criterio della parziarietà comporta che l'obbligazione può dirsi sorta in capo ai condòmini solo ed esclusivamente per la parte di spettanza di ciascuno, cosicché in sede esecutiva può essere colpito solo il singolo condomino inadempiente per la sola quota di debito a lui imputabile.

Conseguentemente il creditore che intende procedere in executivis si ritrova di fronte ad un onere in più e prima non previsto, ossia verificare quali soggetti partecipanti alla compagine condominiale aveva adempiuto o meno alla propria obbligazione in modo da poter colpire solo e soltanto i condòmini inadempienti. Addirittura è stata messa in dubbio anche la possibilità di pignorare la casa condominiale, relictus il conto corrente condominiale, atteso che, è stato osservato, le somme ivi depositate non

possono imputarsi ad una spesa piuttosto che ad un'altra, salvo il caso di conto corrente dedicato per una determinata opera.

A fronte di tali nuovi problemi il creditore procedente si trova così di fronte alla prima necessità di conoscere esattamente i nominativi dei singoli condòmini, le rispettive carature millesimali ed, in un momento immediatamente successivo, conoscere se ogni singolo condomino ha adempiuto o meno alla obbligazione generatrice del credito.

Il primo di tali problemi ossia conoscere il nominativo dei singoli condòmini è relativamente semplice da superare, atteso che attraverso visure presso l'Agenzia del Territorio e soprattutto presso la Conservatoria dei registri immobiliari è possibile conoscere con certezza le generalità dei partecipanti al condominio. Più problematico potrebbe essere rintracciare anche gli indirizzi dei condòmini, potendo essere mutati rispetto a quelli risultanti presso i Registri Immobiliari, con la necessità di effettuare ulteriori ricerche anagrafiche. Si tratta comunque di oneri gravosi, ma non impossibili da attuare.

Più problematico potrebbe essere invece, individuare l'esatta caratura millesimale di ciascun condomino, atteso che non è rarissimo imbattersi in situazioni in cui la suddivisione millesimale di proprietà risulta carente o comunque imprecisa.

I problemi aumentano oltremodo, allorché il condominio abbia, oltre alle tabelle millesimali di proprietà, anche altre tabelle, vuoi di suddivisione delle spese ordinarie, vuoi di suddivisione di certe spese specifiche: si pensi alle tabelle relative alla suddivisione delle spese di riscaldamento, ovvero alla suddivisione di determinate spese anche straordinarie, ad esempio ascensore, che spesso sono allegate al regolamento, ma talvolta sono semplicemente delle delibere assunte anche decenni addietro, adottate dal condominio e contenute in un verbale specifico, nella migliore delle ipotesi, conservato dall'amministratore.

Salvo quindi il caso di regolamenti contrattuali, risultanti dalla conservatoria dei registri immobiliari, l'unico soggetto che potrebbe fornire dati attendibili al creditore procedente è l'amministratore, il quale, ricordiamolo, è comunque mandatario di tutti i condòmini e quindi anche dei condòmini morosi.

Ci si trova quindi nella curiosa situazione in cui il creditore si dovrebbe rivolgere al mandatario del debitore per chiedergli notizie essenziali per far valere il proprio diritto di credito, situazione questa assolutamente paradossale o comunque, per dirla con le parole del Tribunale di Trani, "non conforme al comune svolgimento dei rapporti economico sociali." (2).

Quelli supra accennati, non costituirebbero nemmeno gli unici oneri in capo al terzo creditore del condominio, atteso che dovrebbe essere anche valutata la natura del credito per il quale si procede: per quanto attiene le obbligazioni di natura extracontrattuale, ha subito trovato prevalenza l'applicazione dell'art. 2055 c.c. in materia

di solidarietà dei soggetti che hanno cagionato il danno, superando così la parziarietà in caso di fatti illeciti. Tuttavia anche per quanto concerne le obbligazioni di origine contrattuale, il creditore non potrebbe limitarsi a reperire le carature millesimali, ove esistenti, ma dovrebbe anche discernere, a seconda della natura dell'obbligazione, quale dei singoli condòmini può effettivamente essere individuato quale debitore, ben potendo una obbligazione in denaro essere posta, vuoi per regolamento di condominio, vuoi per la particolare conformazione dell'edificio, vuoi ancora per espressa deliberazione assembleare, a carico di solo una parte di condòmini. Si pensi al banale caso della fornitura di gasolio per la calefazione che non potrà essere fatta gravare su quei condòmini che avevano chiesto ed ottenuto il distacco dal riscaldamento centralizzato, piuttosto che la realizzazione di opere a beneficio di solo una parte dei condòmini o perché frutto di una delibera ex art. 1121 c.c..

L'art. 1123 c.c. del resto, non risulta avere una sola valenza interna, ma anche esterna con la conseguenza che il terzo creditore dovrebbe premurarsi di verificare non solo la caratura millesimale di proprietà ma anche la percentuale di partecipazione di ogni singolo condomino a determinate spese e solo successivamente a tali verifiche potrebbe agire nei confronti dello stesso limitatamente alla caratura millesimale.

Senza poi considerare i casi di mancanza di riparto da parte dell'amministratore: se da un lato è possibile che tale onere, a fronte di una negligenza dell'amministrazione, venga effettuato dal terzo creditore, non ci si può esimere dal sottolineare i limiti che avrebbe un simile modus operandi, facilmente censurabile dagli stessi condòmini i quali ben potrebbero pretendere un accertamento giudiziale delle quote a carico di ciascuno, con tutti gli aggravii conseguenti, se non altro in termini temporali.

In conclusione una applicazione rigorosa del principio della solidarietà, che peraltro è stato fatto proprio dalle Sezioni Unite non sulla base di sottili interpretazioni giuridiche, ma in forza di una valutazione di carattere quasi sociologico da parte della Corte (3), comporta l'insorgenza di problemi sostanzialmente irrisolvibili nella pratica, tanto che le corti di merito, come si accennava supra, hanno iniziato fin da subito se non a disapplicarlo, a mitigarlo.

In particolare merita richiamare la decisione del tribunale di Roma sez. IV del 19 ottobre 2010, la quale pur riconoscendo la sussistenza del criterio della parziarietà indicato dalle Sezioni Unite, afferma, invero in modo apodittico, che "ai singoli condòmini si devono imputare le obbligazioni del condominio in proporzione alle rispettive quote".

L'affermazione di un simile principio, da un punto di vista strettamente giuridico, può essere condivisibile qualora tutti i condòmini siano inadempimenti e costringerebbe il creditore ad attivare tante procedure esecutive quanti sono i condòmini, colpendo ciascuno di essi limi-

tatamente alla propria quota. Tuttavia, nel momento in cui uno o più condòmini abbiano in concreto effettuato il pagamento della loro quota al condominio, ossia all'unico soggetto legittimato a ricevere il pagamento, senza che questi abbia poi girato l'importo al terzo creditore, potrebbe quest'ultimo sottoporre ad esecuzione anche i creditori adempienti? Applicando in modo rigoroso il criterio della parziarietà, il condomino che ha pagato dovrebbe ritenersi liberato nel momento dell'effettuazione del pagamento medesimo all'unico soggetto legittimato a riceverlo, ossia all'amministratore.

Il Tribunale di Roma, con la sentenza succitata, lascia effettivamente intendere che comunque il terzo creditore potrebbe agire in executivis, con il solo limite della caratura millesimale del condomino, quindi non per l'intero.

Sullo stesso argomento ha deciso la Corte d'Appello di Roma, sez. IV 23 giugno 2010 (4) secondo cui la possibilità di procedere in executivis è limitata alla quota di credito in capo a ciascun condomino, evitando, da un punto di vista pratico, che un partecipante alla comunione debba sopportare l'intero debito per poi agire in regresso nei confronti degli altri condòmini, ma discostandosi da un criterio di rigorosa parziarietà, ai sensi del quale chi ha già effettuato il versamento dovrebbe ritenersi liberato da ogni obbligo. Sempre in tema di limitazione del criterio della parziarietà il Tribunale di Napoli con sentenza 7 aprile 2011 (5) ha ritenuto possibile per il singolo condomino opporsi all'esecuzione allorché riesca a dimostrare la conoscibilità in capo al creditore procedente, della entità della quota a suo carico, potendo invece, in caso contrario, ritenersi legittima anche una esecuzione per l'intero credito in odio ad un singolo condomino quando non sia possibile per il procedente addivenire ad una agevole determinazione della caratura millesimale.

Di tenore assolutamente contrastante con le Sezioni Unite la sentenza del Tribunale di Modena, sez. I, 14 maggio 2010 secondo cui "Rispetto alle obbligazioni assunte dal condominio nei confronti dei terzi, tutti i condòmini devono ritenersi impegnati unitariamente e solidalmente, a prescindere dalla misura della quota, tutte le volte in cui l'onere riguarda il pagamento di prestazioni di manutenzione e conservazione di parti comuni dell'edificio, deliberate attraverso il metodo assembleare, stante l'incompatibilità rispetto ad una situazione di parziarietà passiva, che acquista invece valore nei soli rapporti interni fra condòmini (la norma dell'art. 1123 c.c. attiene ai profili interni tra i condòmini e l'art. 1294 c.c. consente di affermare la solidarietà in mancanza di espressa previsione di legge, nonostante la divisibilità della prestazione pecuniaria)".

Alla luce dei suesposti precedenti, appare verosimile ritenere che, anche per questioni schiettamente pratiche, sebbene giuridicamente discutibili, gli ostacoli per il creditore procedente munito di titolo esecutivo nei confronti del condominio, saranno sempre più lievi con la conseguenza che sempre minor necessità vi sarà in capo

al precedente di assumere informazioni specifiche sui condòmini e sui loro rapporti interni alla comunione.

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

#### NOTE

(1) In *questa Rivista* 2008, 351.

(2) Cfr. Tribunale di Trani, sez. Ruvo di Puglia, 16 settembre 2008 secondo cui il criterio della parziarietà "finisce per addossare a terzi estranei al condominio un onere eccessivamente gravoso di individuazione delle diverse quote di comproprietà delle parti comuni spettanti ai vari condòmini che, se esistono tabelle millesimali, suppone una conoscenza delle stesse che ai terzi estranei al condominio non è garantita da alcuno strumento di conoscibilità, se tabelle millesimali non esistono, fa addirittura carico al terzo creditore di farle predisporre in funzione del soddisfacimento parziario del suo diritto; né sembra conforme al comune svolgimento dei rapporti economico sociali che il terzo possa di ciò previamente preoccuparsi nel contattare con il condominio".

(3) Sintomatico il passaggio della sentenza 9148/08 in cui testualmente si legge "appare preferibile il criterio della parziarietà, che non

costringe i debitori ad anticipare somme a volte relevantissime in seguito alla scelta (inattesa) operata unilateralmente dal creditore. Allo stesso tempo, non si riscontrano ragioni di opportunità per posticipare la ripartizione del debito tra i condòmini al tempo della rivalsa, piuttosto che attuarla al momento dell'adempimento".

(4) App. Roma, sez. IV, 23 giugno 2010 "In merito alla responsabilità dei condòmini, relativamente alle obbligazioni assunte dal condominio, condividendo un consolidato orientamento della giurisprudenza si ritiene che essa abbia natura solidale per cui ciascun condomino è tenuto verso i terzi all'adempimento per l'intero della prestazione dovuta, liberando con l'adempimento tutti gli altri condòmini condebitori nei cui confronti ha diritto di regresso. Nel caso di obbligazioni aventi ad oggetto somme di denaro, e perciò divisibili, la responsabilità dei condòmini è retta dal criterio di parziarietà per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote".

(5) Trib. Napoli, 7 aprile 2011 "Non sussistendo la solidarietà passiva rispetto alle obbligazioni gravanti sul condominio, i singoli condòmini sono tenuti pro quota, ma l'eccezione di parziarietà va accolta allorché il condomino abbia assolto all'onere, sullo stesso incombente in base al principio cd. di vicinanza della prova, di individuare la quota di sua pertinenza del debito complessivo".

## LA DISCIPLINA DELLE MODIFICHE DELLE TABELLE MILLESIMALI CONTRATTUALI E ASSEMBLEARI (\*)

di **Graziella Grassi**

L'art. 68 disp. att. c.c., il quale - unitamente all'articolo 1118 c.c. - disciplina la materia, configura due tipologie di tabelle millesimali: la tabella di proprietà (che rappresenta i valori proporzionali delle proprietà - appunto - e serve per la gestione della cosa comune e per suddividere la maggior parte delle spese, cosiddetta "tabella A") e la tabella di gestione delle parti comuni, la quale può avere funzioni specificamente svariate (ad esempio: la tabella B riferita alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale ed ascensori o la tabella C relativa alla ripartizione delle spese per il riscaldamento centrale). Tali tabelle possono essere contenute nel regolamento condominiale (di solito predisposte dal costruttore o dall'unico originario proprietario dell'intero fabbricato che le riporta nel regolamento di condominio allegato ai singoli rogiti di compravendita: in questo caso si parla di tabelle aventi natura convenzionale o contrattuale, così come nel caso in cui le tabelle millesimali abbiano formato oggetto di accordo da parte di tutti i condòmini) oppure possono essere approvate con deliberazione dell'assemblea condominiale che, per essere valida, deve raggiungere la maggioranza degli intervenuti e la metà del valore dell'edificio ai sensi dell'art. 1136, 2° comma, c.c.) e deve disporre criteri di ripartizione conformi a quelli legali.

Può però accadere che si ravvisi divergenza tra i valori reali e quelli indicati da dette tabelle. In tali ipotesi, secondo quanto stabilisce l'art. 69, n 1, disp. att. c.c., ogni condòmino può agire per correggere o adeguare il valore delle quote risultante dalle tabelle millesimali. In merito l'art. 69 disp. att. c.c. distingue tra "modifica" e "revisione" delle tabelle, intendendo con il termine "revisione" la correzione di errori e con il termine "modifica" l'intervento in adeguamento, essendo mutate le condizioni di una parte dell'edificio in conseguenza di sopraelevazione di nuovi piani, espropriazione parziale o innovazioni di vasta portata.

Ai fini della revisione delle tabelle, ponendoci nel solco della giurisprudenza maggioritaria, occorre un'obiettivo divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale alle stesse attribuito nelle tabelle de quibus.

In punto, costituiscono errori essenziali, che possono pertanto dar luogo alla revisione delle tabelle millesimali, gli errori che attengono alla determinazione degli elementi necessari per il calcolo del valore dei singoli apparta-

menti, siano essi errori di fatto o di diritto; non invece quelli determinati soltanto da criteri più o meno soggettivi (così, ed esempio, Cass. civ., sez. II, 10 febbraio 1994, n. 1367 e Cass. civ., sez. II, 11 gennaio 1982, n. 116). Nel caso in cui, invece, le caratteristiche dell'immobile rimangano immutate e cambi solo la situazione esterna senza che ciò comporti una diversa valorizzazione dell'immobile, non sussistono né gli estremi dell'errore, né delle mutate condizioni dell'edificio per disporre la revisione delle tabelle millesimali (cfr. Trib. Parma 14 gennaio 1998).

È stato, poi, statuito che un'intervenuta sopraelevazione non implica necessariamente la modifica delle tabelle millesimali, le quali - ex art. 69 cit. - possono essere rivedute e modificate solo se è notevolmente alterato il rapporto originario dei valori dei singoli piani o porzioni di piano (sul punto, cfr. Cass. civ., sez. II, 13 settembre 1991, n. 9579). Pertanto non vi è assoluta incompatibilità tra la sopraelevazione, o comunque la creazione di un nuovo piano, ed il mantenimento degli originari valori proporzionali, potendo tali rapporti rimanere invariati allorché la loro modifica sia ritenuta di entità non notevole. Da ciò ne consegue la necessità di verificare, nella singola fattispecie, se gli interventi realizzati siano tali da comportare la modifica di detti valori.

Tanto premesso, occorre entrare nel vivo della vexata questio relativa alla maggioranza necessaria per l'approvazione e la modifica di dette tabelle millesimali, fattispecie fortemente dibattuta in passato in dottrina e giurisprudenza: la migliore giurisprudenza sosteneva, infatti, che le tabelle dovessero essere approvate con il consenso di tutti i condòmini, essendo frutto di un negozio di accertamento; alcune sentenze, senza dare particolare contezza della loro posizione, affermavano invece che per l'approvazione - e dunque anche per la revisione e la modifica - delle tabelle millesimali fosse sufficiente il consenso espresso con le maggioranze previste per l'approvazione del regolamento: in sostanza con il voto favorevole della maggioranza dei condòmini intervenuti all'assemblea ed un numero di millesimi non inferiore a 500 (art. 1136, secondo comma c.c.) purché le tabelle così approvate fossero comunque conformi ai criteri legali di ripartizione delle spese (artt. 1123, 1124 e 1126 c.c.).

Finalmente in materia sono intervenute le Sezioni Unite della Suprema Corte la sentenza 18477/10, affermando che le tabelle millesimali conformi ai criteri legali di ripartizione delle spese possono essere approvate con le maggioranze di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c., e cioè con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

Le tabelle - sostengono gli ermellini - non creano nulla di nuovo, ma più semplicemente "fotografano" un dato già esistente per legge, che aspetta semplicemente d'essere reso intellegibile. In tale ottica - affermano i giudici della Suprema Corte - "l'approvazione del risultato di un'ope-

razione tecnica non importa la risoluzione o la preventiva eliminazione di controversie, di discussioni o di dubbi: il valore di una cosa è quello che è e il suo accertamento non implica alcuna operazione volitiva, ragion per cui il semplice riconoscimento che le operazioni sono state compiute in conformità al precetto legislativo non può qualificarsi attività negoziale.

“Il fine dei condòmini - continua la Corte di legittimità - quando approvano il calcolo delle quote, non è quello di rimuovere l'incertezza sulla proporzione del concorso nella gestione del condominio e nelle spese: incertezza che non esiste perché il rapporto non può formare oggetto di discussione, dovendo essere determinato sulla base di precise disposizioni; il fine dei condòmini è solo quello di prendere atto della traduzione in frazioni millesimali di un rapporto di valori preesistente e per conseguire questo scopo non occorre un negozio il cui schema contempla come intento tipico l'eliminazione dell'incertezza mediante accertamento e declaratoria della situazione preesistente.” Le tabelle, in buona sostanza, servono solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un rapporto di valore tra i diritti dei vari condòmini senza incidere su di essi. “In definitiva, - concludono le Sezioni Unite - la deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, che è nella legge prevista, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad un valutazione tecnica; caratteristica propria del negozio giuridico è la conformazione della realtà oggettiva alla volontà delle parti: l'atto di approvazione della tabella, invece, fa capo ad una documentazione ricognitiva di tale realtà, donde il difetto di note negoziali”. (così, dunque, Cass., sez. un., 9 agosto 2010 n. 18477).

La prima considerazione che viene spontanea dopo tale epocale sentenza è che la statuizione è limitata alle tabelle che servono per dividere tra i condòmini le spese per l'esercizio e la manutenzione degli impianti e delle parti comuni dell'edificio, mentre a maggioranza non è certo possibile (nemmeno dopo la decisione de qua delle Sezioni Unite) approvare o modificare la tabella comunemente definita come “A”, quella cioè che determina i rapporti tra i valori delle diverse unità immobiliari ed esprime la misura della partecipazione alla proprietà dei beni comuni; tabella quest'ultima - dunque - che dovrà ancora essere legittimamente approvata all'unanimità dei partecipanti al condominio.

La seconda considerazione è che la Cassazione sembra aver voluto, con l'affermazione di tale principio, favorire una più agevole amministrazione condominiale senza che ciò comporti particolari rischi per i diritti dominicali, considerati i limiti posti; diverso invece sarebbe stato qualora tale principio fosse stato esteso anche all'approvazione della tabella cosiddetta “A”, estensione che avrebbe leso valori costituzionalmente garantiti mettendo in crisi molti capisaldi del diritto di proprietà. La giurisprudenza mira

dunque ad agevolare ed a sveltire l'amministrazione condominiale raccogliendo l'istanza sociale che richiede più agili strumenti di gestione del condominio, anche se una vera accelerazione di molte procedure relative al condominio sarà possibile solo se il medesimo ente di gestione assumerà piena capacità giuridica.

La pronuncia delle Sezioni Unite in commento risulta, inoltre, risolutiva di gran parte delle problematiche in materia che si possono presentare nel cosiddetto supercondominio. Prima della decisione de qua, infatti, qualora gli amministratori dei singoli condomini costituenti il supercondominio non avessero trovato un accordo preventivo in occasione della ripartizione delle spese necessarie per la realizzazione o manutenzione delle opere comuni (si pensi, ad esempio, alle strade o fognature godute in comune) o qualora i condòmini dei singoli edifici non avessero approvato e corrisposto la loro quota di spesa, era necessario un giudizio che coinvolgesse tutti i singoli condòmini degli edifici facenti parte del supercondominio, con citazione diretta degli stessi per la formazione giudiziale delle tabelle; mentre, grazie al nuovo indirizzo delle Sezioni Unite, le tabelle di ripartizione specifiche possono essere approvate con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, 2° comma, c.c., dall'assemblea generale del supercondominio e un eventuale giudizio di modifica potrebbe essere instaurato solo in caso di errore da coloro che si ritenessero lesi.

Alcune precisazioni ora in tema di legittimazione attiva e passiva in materia di revisione o modifica delle tabelle: legittimato attivo è il singolo condomino, non invece il condominio, né l'amministratore: l'art. 69 disp. att. c.c., nel determinare ipotesi di legittimazione alla variazione delle tabelle, omette, infatti, qualsiasi cenno al condominio. Legittimato, inoltre, è il solo condomino proprietario, così come ha anche specificato un'esemplare seppure datata sentenza del Tribunale di Milano (pronuncia in data 29.05.1989).

Per quanto concerne, invece, la legittimazione passiva, si osserva che la domanda di revisione o di modifica deve essere proposta nei confronti di tutti i condòmini singolarmente e non nei confronti del condominio in persona dell'amministratore, la cui rappresentanza passiva dei condòmini è limitata, ex art. 1131 c.c., alle parti comuni dell'edificio. Va però rilevato in punto che la Corte di legittimità ha ritenuto l'amministratore passivamente legittimato ad *causam* per la tutela degli interessi comuni, sui quali la domanda di accertamento dell'invalidità della tabella millesimale è destinata a riflettersi (Cfr. Cass. civ. sez. II, 10 aprile 1992, n. 4405).

Un'ultima riflessione sulle conseguenze di tabelle millesimali errate: ci si chiede se una grave difformità tra le tabelle e la situazione reale determini, o meno, l'invalidità delle deliberazioni assembleari che su di esse si basano. La giurisprudenza maggioritaria ritiene - sulla scorta della considerazione che le tabelle mantengono il loro valore



sino alla loro effettiva modifica - che pure le susseguenti delibere debbano considerarsi pienamente valide.

Sul punto la seconda sezione della Suprema Corte, con la sentenza 22 novembre 2000, n. 15094 ha chiarito, infatti che "Le tabelle millesimali, in quanto allegate al regolamento di condominio, come il regolamento di condominio traggono la loro efficacia vincolante nei confronti dei condòmini dall'atto di approvazione, ovverosia dalla delibera o dal negozio. Parlare di nullità delle tabelle ha il valore di un traslato, nel senso che la nullità ascritta alle tabelle in realtà si riferisce ai fatti costitutivi, ovverosia alle deliberazioni o al negozio, che le hanno approvate e poste in essere."

Orbene, la divergenza tra le tabelle e l'effettiva realtà dell'edificio non configura un'ipotesi di nullità connessa con il vizio dell'atto di approvazione: essa concreta una ipotesi contemplata dall'art. 69 n. 2) disp. att. c.c. e, precisamente, l'ipotesi di obbiettiva divergenza tra il valore delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, che ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c. giustifica la revisione delle tabelle (Cass., sez. un., 9 luglio 1997, n. 6222).

Per le mutate condizioni di diverse parti del fabbricato, in conseguenza di innovazioni di vasta portata, risulta essere alterato il rapporto tra il valore dei singoli piani o porzioni di piano e quello dell'intero edificio. Pertanto, in questo caso si può procedere alla revisione delle tabelle ad opera dell'assemblea dei condòmini, dai condòmini per contratto, ovvero dall'autorità giudiziaria. Ma fino a quando non vengono modificate, le tabelle millesimali, ancorché viziate da gravi carenze, conservano la loro efficacia, ragione per cui non può affermarsi la irrimediabile nullità delle delibere approvate dall'assemblea dei condòmini sulla base delle tabelle in vigore.

La modifica delle tabelle millesimali, per il fatto stesso che viene disposta in seguito alle modificazioni intervenute in ordine ai singoli piani o porzioni di piano, ha vigore dal momento in cui viene disposta e non può avere efficacia retroattiva. Pertanto, tutte le delibere approvate sulla base delle tabelle vigenti - e fino a quando le stesse non siano modificate - non possono considerarsi affette da invalidità.

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



# Bibliografia

**Acerbis F.**

**Catona A.**

(a cura di)

## **LA TASSAZIONE DELLE BANCHE. GUIDA ALLA FISCALITÀ INDIRETTA**

ed. *Il Sole 24 Ore, Milano 2011, pp. 422, € 70,00*

Il volume (che si segnala su questa rivista per il suo completo capitolo - dovuto a Pasquale Zamboni e Diego Guerreschi - sulla locazione finanziaria per le banche) analizza, con taglio pratico ed evidente esperienza degli Autori dei saggi, la fiscalità diretta delle banche, soffermandosi in particolare - tra l'altro - sui seguenti argomenti: applicazione dei principi contabili internazionali al sistema bancario; regime fiscale dei crediti; tassazione delle banche di credito cooperativo; aspetti fiscali e contabili del Tfr; problematiche relative al trasferimento di sportelli bancari. Di interesse, che va anche di là dello specifico settore trattato, l'esauritivo capitolo che illustra l'Irap nelle banche (a cura di Alessandro Catona e Antonella Scagliarini).

R.N.

## **Agenzia del territorio, Direzione centrale - Osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI**

ed. *FrancoAngeli, Milano, 2011, pp. 349, € 39,00*

Senza essere un manuale di estimo, il volume si presenta come utile strumento di consultazione per tutti coloro che operano nel settore, oggi sempre più complesso, delle valutazioni d'immobili, con il dichiarato obiettivo

di consentire di applicare con correttezza le linee attuative indicate.

Sono riportate le nozioni di base che regolano le valutazioni immobiliari, sotto il profilo operativo e secondo gli standard internazionali di valutazione (Ivs). Vengono prima illustrati definizione e descrizione dei prodotti e dei relativi processi, criteri di riferimento per il calcolo delle consistenze, relazione di stima particolareggiata e sommaria. Sono poi chiariti i diversi procedimenti di stima, nelle varie fasi. Tra l'altro, il procedimento comparativo diretto definito dall'Agenzia è anche adottato nelle linee guida dell'Associazione bancaria italiana (Abi) per valutare gli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie.

Completano il testo un'appendice teorica e una bibliografia per approfondimenti.

G.B.

**Bartolini Francesco**

**Alibrandi Luigi**

**Corso Piermaria**

## **QUATTRO CODICI.**

**CIVILE E DI PROCEDURA**

**CIVILE, PENALE E DI**

**PROCEDURA PENALE E**

**LEGGI COMPLEMENTARI.**

**TRIBUNNA POCKET 2011**

ed. *La Tribuna, Piacenza 2011, pp. 1806, € 26,00*

La nuova edizione dell'Opera in recensione ha recepito le importanti modifiche ed innovazioni legislative pubblicate nell'ultimo periodo. L'Opera è, infatti, aggiornata con:

- la L. 14 settembre 2011, n. 148, che ha inserito gli articoli 603 bis e 603 ter nel Codice penale, in materia di intermediazione illecita e sfruttamento del lavoro;

- il D.L.vo 6 settembre 2011, n. 159, Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione;

- la L. 15 luglio 2011, n. 111 (Legge finanziaria) di conversione con modificazioni, del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, che ha recato fra l'altro le nuove norme sullo smaltimento delle cause pendenti e ha inserito l'art. 445 bis del codice di procedura civile, in tema di accertamento tecnico preventivo obbligatorio.

V.C.

**Cuffaro Vincenzo (dir.)**

## **IL MANDATO**

ed. *Zanichelli, Bologna, 2011, pp. XVI + 740, con Cd-Rom, € 135,00*

Questo ponderoso volume si divide in tre parti: la disciplina del contratto, i contratti affini e la prassi. Accanto a temi di ampio respiro, come le obbligazioni del mandante e del mandatario, si analizzano contratti specifici (di commissione e di spedizione), mentre nella sezione dedicata alla prassi possiamo segnalare lo studio su "mandato e amministrazione di beni condominiali", dovuto a Roberto Triola. È notevole la ricchezza dei temi affrontati, al fine di fornire un quadro esaustivo dei problemi connessi con la disciplina del rapporto che trae titolo dal contratto: istituti e regole, dottrina e giurisprudenza sono quindi analizzati in ampiezza e profondità. Di qui l'analisi di profili peculiari, i costanti riferimenti codicistici, il rilievo dato ad aspetti che presentano interesse concreto per la loro frequenza.

G.B.

**Dubolino Pietro**  
**Dubolino Chiara**  
**Costa Fabio**  
**CODICE CIVILE**

*ed. La Tribuna, Piacenza, 2011, pag. 2688, € 62,00*

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

Le massime giurisprudenziali, accuratamente aggiornate, offrono una panoramica degli indirizzi sino ad oggi affermatasi, evidenziando in modo particolare la composizione dei contrasti od il consolidamento degli orientamenti interpretativi operati dalle Sezioni Unite, nonché gli indirizzi esplicativi forniti dalla Consulta.

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

L'Opera è aggiornata con:

- la L. 15 luglio 2011, n. 111 (Legge finanziaria) di conversione, con modificazioni, del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, che reca fra l'altro modifiche agli articoli 2752, 2771 e 2776 del Codice civile;

- la L. 12 luglio 2011, n. 106, di conversione con modificazioni, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, recante modifica agli articoli 2215 bis e 2643 del Codice civile.

M.O.

**Grassi Graziella**  
**Saltarelli Flavio**  
**FORMULARIO DEL**  
**RECUPERO CREDITI**

*ed. La Tribuna, Piacenza, 2011, pag. 896, € 20,00*

Il volume in recensione riporta oltre 260 formule annotate con la giurisprudenza più recente e significativa e risulta completamente riveduto ed ampliato rispetto alla precedente versione in quanto riporta le formule relative alla fondamentale novità costituita dall'introduzione, nell'ordinamento italiano, della mediazione finalizzata alla conciliazione (D.L.vo 4 marzo 2010, n. 28).

L'Opera comprende inoltre un'utile appendice normativa, nella quale vengono riportati gli articoli del Codice di procedura civile relativi al processo di esecuzione.

Fra gli argomenti affrontati, si segnalano: Costituzione in mora del debitore; Precetto; Espropriazione immobiliare; Espropriazione contro il terzo proprietario; Esecuzione per consegna o rilascio; Mediazione finalizzata alla conciliazione; Procedimenti ingiuntivi; Sequestro e vendita di autoveicoli; Fallimento; Procura alle liti.

Il volume è accompagnato da un Cd-Rom che contiene tutte le formule riportate per un immediato utilizzo.

M.F.

**Maglione Tommaso**  
**Petrillo Giovanna**  
**LA RISCOSSIONE DELLE**  
**PRESTAZIONI IMPOSTE**

*Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 2011, pp. 256, € 26,00*

Il volume analizza sistematicamente la fase della riscossione tributaria, attraverso la disamina di alcuni fra i più significativi e attuali problemi in argomento. Il lavoro si propone di fornire un utile strumento interpretativo sia agli studiosi sia agli operatori del settore, congiungendo gli aspetti dottrinari con considerazioni pratiche.

A Tommaso Maglione si deve il saggio introduttivo, su natura, evoluzione e competenze della riscossione tributa-

ria. Gli argomenti poi specificamente affrontati spaziano dall'adempimento spontaneo dell'obbligazione tributaria, alla compensazione nell'ambito tributario, dalla riscossione coattiva, alla transazione fiscale. E ancora si analizzano gli strumenti cautelari nella fase della riscossione, l'espropriazione forzata tributaria, il federalismo fiscale visto sotto l'aspetto della riscossione dei tributi locali, i profili sanzionatori amministrativi e penali, per concludere con la tutela del contribuente nei nuovi accertamenti tributari esecutivi. Come si vede dalla carrellata sui temi affrontati, i vari autori mirano a fornire un quadro il più possibile ampio e aggiornato di una materia come poche altre soggetta a evoluzioni.

F.R.

**Venturati Piero**  
**Caltabiano Salvatore**  
**CODICE DEL CONTENZIOSO**  
**TRIBUTARIO**

*ed. La Tribuna, Piacenza, 2011, pag. 896, € 20,00*

L'Opera in recensione consente a tutti gli studenti ed agli operatori del diritto tributario, ed in particolare ad avvocati e commercialisti, di consultare - attraverso uno strumento agevole ed aggiornato - tutte le principali norme del diritto tributario.

Il Volume è aggiornato con:

- la L. 14 settembre 2011, n. 148 (Legge di stabilizzazione finanziaria) di conversione, con modificazioni, del D.L. 13 agosto 2011, n. 138;

- la L. 15 luglio 2011, n. 111 (Legge finanziaria 2011) di conversione, con modificazioni, del D.L. 6 luglio 2011, n. 98;

- la L. 12 luglio 2011, n. 106 ("Legge sviluppo") di conversione, con modificazioni, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70.

M.B.

## CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. UN., 19 OTTOBRE 2011, N. 21582

PRES. VITTORIA – EST. TRAVINO – P.M. CONDOMINIO PARCO MARTE IN GALLICO  
C. ZAFFINO FRANCESCO & FIGLI DI ENRICO E PIETRO ZAFFINO S.A.S.

**Competenza civile | Giudice di pace | Controversie aventi ad oggetto pretese che abbiano la loro fonte in un rapporto riguardante un bene immobile | Attribuzione | Nei limiti competenza per valore | Sussistenza | Condizioni.**

È competente il giudice di pace (nei limiti della sua competenza per valore) in ordine alle controversie aventi ad oggetto pretese che abbiano la loro fonte in un rapporto, giuridico o di fatto, riguardante un bene immobile, salvo che la questione proprietaria non sia stata oggetto di una esplicita richiesta di accertamento incidentale di una delle parti e sempre che tale richiesta non appaia, “*ictu oculi*”, alla luce delle evidenze probatorie, infondata e strumentale - siccome formulata in violazione dei principi di lealtà processuale - allo spostamento di competenza dal giudice di prossimità al giudice togato. (Principio di diritto enunciato ai sensi dell'art. 363 cod. proc. civ.). (c.p.c., art. 7; c.p.c., art. 10; c.p.c., art. 14; c.p.c., art. 363) (1)

(1) La presente pronuncia dà seguito a quanto espresso da una giurisprudenza minoritaria secondo cui il risarcimento del danno subito da un immobile è assoggettato alla competenza per valore del giudice di pace - ove il “*petitum*” sia compreso nel limite previsto dall'art. 7, primo comma, c.p.c. - posto che la domanda ha ad oggetto una somma di danaro, senza che rilevi, ai fini della competenza per valore il titolo di godimento del bene. In tale ultimo senso si veda Cass. civ., sez. III, 20 luglio 2010, n. 17039, in *Giust. civ. Mass.* 2010, 1059. Le S.U. non hanno - invece - ritenuto decisive le argomentazioni espresse dalla tesi prevalente (espressa da Cass. civ., sez. I, 7 febbraio 2008, n. 2945; Cass. civ., sez. III, 31 gennaio 2006, n. 2143; Cass. civ., sez. I, 3 marzo 2004, n. 4304; Cass. civ., sez. I, 7 dicembre 1996, n. 10922 e Cass. civ., sez. III, 13 febbraio 1992, n. 1733, tutte consultabili in *Ius&Lex* dvd n. 6/11, ed. La Tribuna) a mente della quale la competenza si determina in base al rapporto dedotto in giudizio onde la sottrazione alla competenza del giudice di pace di tutte le controversie su crediti che traggano origine da rapporti attribuiti alla competenza per materia di altri giudici, anche nel caso in cui l'esistenza di tali rapporti, dedotti come causa pretendi, non sia stata contestata e il giudizio abbia per oggetto esclusivamente il pagamento di somme nei limiti della competenza del giudice di pace.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il giudice di pace di Reggio Calabria ha dichiarato con sentenza la propria incompetenza per materia a conoscere della controversia instaurata dal condominio XY nei confronti dell'impresa costruttrice per il risarcimento dei

danni richiesti ex art. 1669 c.c. in relazione a difetti di costruzione del fabbricato e quantificati in 1820 euro.

Il Tribunale di Reggio Calabria, dinanzi al quale la causa è stata riassunta con ordinanza del 19 maggio 2009 ha richiesto a questa corte, ex officio, il regolamento di competenza rilevando che, per essere stata fatta valere la responsabilità extracontrattuale del costruttore, la domanda aveva ad oggetto un bene mobile, id est la somma di denaro richiesta in citazione, con conseguente competenza del giudice di pace adito.

Le parti non hanno svolto attività defensionale.

Con ordinanza interlocutoria n. 25480 del 7 ottobre 2010 la seconda sezione civile ha rimesso gli atti del procedimento al Primo Presidente, che li ha a sua volta trasmessi a queste Sezioni Unite, in ragione di un ravvisato contrasto sincronico tra le sezioni semplici della Corte sulla competenza del giudice di pace per le controversie aventi ad oggetto diritti reali o personali relativi a beni immobili rientranti nella sua competenza per valore.

Il collegio remittente osserva che, se, da un lato, è stato ritenuto competente il tribunale in controversie relative al pagamento di canoni di locazione ovvero d'indennità per l'occupazione abusiva di suolo demaniale, che pure hanno come *petitum* immediato una somma di denaro (Cass. 10787/1996; Cass. 4304/2004), dall'altro è stato viceversa affermato che la domanda di risarcimento del danno subito da un immobile dovrebbe ritenersi assoggettata alla competenza per valore del giudice di pace - ove il valore sia, naturalmente, compreso nel limite previsto dall'art. 7 primo comma c.p.c. - posto che oggetto della domanda è pur sempre una somma di danaro, senza che rilevi il titolo di godimento del bene (così Cass. 17039/2010, in fattispecie concernente una domanda risarcitoria proposta da un condomino nei confronti di altro condomino per il ristoro di danni da quest'ultimo arrecati all'unità immobiliare dell'attore in conseguenza dell'esecuzione di opere edili nella sottostante porzione di fabbricato).

### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il ricorso per regolamento d'ufficio è inammissibile.

1.1. Costituisce *ius receptum* presso questa corte regolatrice, difatti, il principio di diritto secondo il quale, ai sensi dell'art. 45 c.p.c., l'esperimento del regolamento di competenza d'ufficio postula che emessa dal giudice adito per un determinato processo la pronuncia dichiarativa della competenza per materia o per territorio inderogabile e riassunta la causa davanti al giudice ritenuto competente, quest'ultimo si ritenga a sua volta incompetente sotto gli stessi profili e sostenga quindi che la competenza per ra-

gioni di materia o di territorio inderogabile spetta al primo ovvero ad un terzo giudice, con la conseguenza che deve essere dichiarato inammissibile il conflitto di competenza qualora il secondo giudice, indicato come competente per materia dal primo giudice e davanti al quale la causa è stata riassunta, nell'escludere di essere munito di competenza per materia, sostenga che la competenza spetti ad altro giudice per ragioni di valore, dovendo ritenersi ogni questione relativa a questo ultimo profilo preclusa (Cass. n. 19792 del 2008; 5032 del 2000 ex aliis).

2. Tanto premesso, la corte ritiene, peraltro, di dover formulare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 363 c.p.c., un principio di diritto in subiecta materia, attese la indubitabile rilevanza non solo giuridica - dibattendosi, nella specie, di tematica di largo interesse, riconducibile a parte considerevole della competenza della magistratura onoraria (e dunque della stessa domanda di giustizia civile), in una materia in cui il limitato valore delle liti rende ancor più difficilmente tollerabile il dispendio di risorse causato da incertezze rimediali sul piano processuale.

2.1. Nel provvedimento di rimessione, il collegio della seconda sezione civile non manca di osservare, e non senza fondamento, che la bontà della tesi dominante - a mente della quale deve ritenersi esclusa *ratione materiae* la competenza del giudice di pace in tutte le controversie immobiliari, cioè per tutte le cause afferenti a diritti tanto reali quanto personali relativi a beni immobili, tali pretese rinvenendo la loro fonte in un rapporto, giuridico o di fatto, riguardante un bene immobile - potrebbe essere non infondatamente sottoposta a revisione critica.

2.2. Il filone interpretativo predicativo della competenza del tribunale con riguardo a controversie che abbiano come causa petendi un immobile, pur se accompagnate da un *petitum* immediato avente ad oggetto una somma di denaro nei limiti del valore indicato dal richiamato art. 7, non appare, difatti, in alcun modo consonante con l'evoluzione del sistema processualcivilistico e, soprattutto, con l'intento deflattivo mostrato dal legislatore ormai da lungo tempo.

3. È pertanto convincimento di queste sezioni unite che la competenza, nel caso di specie, debba dirsi devoluta al giudice di pace.

Per le ragioni che qui di seguito si va ad esporre.

4. Va in premessa osservato come il modello di giudice disegnato da legislatore del 1991 - "a metà tra onorarietà e professionalità ed investito, ex art. 7 c.p.c., di una competenza ben più che bagatellare", come osserva un'attenta dottrina - abbia assorbito l'intera competenza per valore del conciliatore e del pretore, oltre ad incunarsi in materie statisticamente assai rilevanti per il contenzioso civile con l'obiettivo primario di ridurre l'enorme carico di lavoro della magistratura togata, gravemente compromissivo della credibilità e dell'effettività dell'amministrazione della giustizia civile.

4.1. Una prima, diacronica ricognizione del dato normativo consente così di cogliere il progressivo aumento della competenza non solo sotto il profilo del valore delle controversie, ma anche della loro rilevanza sociale ri-

spetto a quelle riservate al vecchio giudice conciliatore. Il nuovo magistrato onorario (come ancora rilevato acutamente in dottrina) nasce allora come organo da proporre a difesa delle regole della convivenza e della tolleranza, poiché proprio in ordine a siffatte questioni l'elevato costo della giustizia aveva privato il cittadino della tutela giudiziaria, mentre il proposito di fare di tale giudice una sorta di Ombudsman togato è rimasto comunque vincolato a precisi limiti di competenza, funzionali al raggiungimento di scopi non di mera deflazione, bensì di più razionale distribuzione del carico giudiziario tra giudici diversi: in definitiva (come si è suggestivamente osservato), "ad un recupero dell'efficienza come valore anche democratico, giacché sono i soggetti più deboli, i soggetti subalterni, quelli normalmente più colpiti dalle inefficienze del sistema e del sistema giurisprudenziale, civile e penale".

4.2. Tali profili, etici prima ancora che giuridici sembrano fondare l'attribuzione della competenza generale per valore del giudice di pace - già fissata nel limite massimo di euro 2.582,28 e ritoccata dalla novella n. 69/09 che l'ha innalzata a 5.000 euro - il cui triplice limite appare: a) quello del valore in senso stretto desunto da *petitum*; b) quello del carattere mobiliare dell'azione desunto sia dalla causa petendi che dal *petitum*; c) quello della mancanza di competenza per materia di altro giudice.

Tali limiti, ai fini di una loro corretta individuazione in concreto, devono essere sinergicamente interpretati, rispettivamente, alla luce delle norme di cui agli artt. 10, 12 e 14 c.p.c. (con particolare approfondimento proprio rispetto a quest'ultima norma, e cioè alle "cause relative a somme di denaro e beni mobili").

4.3. Quanto al limite posto dal carattere mobiliare dell'azione, non sembra al collegio (in consonanza con quanto osservato da parte di una attenta e pensosa dottrina processualcivilistica) che possa (alquanto semplicisticamente) opinarsi e discorrersi di una sottrazione *tout court* alla cognizione del giudice di pace delle azioni aventi ad oggetto un immobile, ovvero dell'esistenza di una espressa regola devolutiva ad altro giudice, *ratione materiae*, delle pretese che abbiano la loro fonte in un rapporto giuridico o di fatto riguardante il sacrario della proprietà immobiliare (atteso il profondo mutamento socio-economico di tale concetto negli ultimi decenni, onde la sua non più attuale collocazione al vertice dei valori meritevoli di tutela, come la più intima essenza della stessa Costituzione repubblicana mostra all'interprete che ne esamini l'evoluzione della scala dei valori frigidamente *pacatoque animo*).

5. Suona conferma di tale assunto ermeneutico la stessa attribuzione *ratione materiae*, al giudice di pace, di un'importante settore di controversie che affondano radici in un rapporto giuridico o di fatto riguardante un bene immobile (le cause cd. di "vicinato"), le controversie, cioè, relative alla misura e modalità d'uso dei servizi condominiali, all'apposizione di termini ed osservanza di distanze tra alberi e siepi, alle immissioni. Competenza assolutamente nuova, che istituisce il diritto sostanziale di agire in via ordinaria per la rimozione di un'altrui attività legittima o dei suoi effetti in capo al detentore (e non

più al solo proprietario) di un immobile id est in capo al soggetto che si trovi in relazione con il bene anche in assenza di un rapporto obbligatorio qualificante (locazione, comodato et similia), mentre le stesse azioni in tema di immissioni sono devolute al giudice di pace non soltanto nei loro aspetti di carattere reale ex art. 844 c.c., ma anche nelle implicazioni di carattere personale ex art. 2043, volte al risarcimento del danno in forma generica e specifica.

5.1. La scelta legislativa in subiecta materia testimonia, dunque, l'imprevedibilità di qualsivoglia preclusione "di principio" ad una cognizione lato sensu (anche) "immobiliare" del giudice di prossimità, onde proprio il giudice di pace ne sarà il giudice naturale allorché la relazione che lega il soggetto titolare della pretesa azionata all'immobile appaia, nella sua più intima sostanza, del tutto ininfluenza.

6. Su di un piano più generale, non può poi sottacersi che il problema della distribuzione del contenzioso tra giudici di tipo diverso è risolto dall'attuale sistema processuale in base ai criteri del valore e della materia che, secondo un modulo di discontinuità operativa, si combinano variamente tra loro in una dimensione di reciproca integrazione, resa palese proprio dall'art. 7 del codice di rito, che determina in 5.000 euro il limite generale di valore non senza circoscriverne la portata alle cause relative a beni mobili, e sempre che non siano attribuite, ancora con riguardo alla materia, alla competenza di altro giudice.

7. La competenza generale per valore deve avere ad oggetto, quindi, beni mobili, intendendosi per tali anche i crediti nascenti da negozio, da atto illecito, da pagamento d'indebito e da arricchimento senza causa.

7.1. Ma la competenza del giudice di pace anche relativamente a diritti collegati ad un diritto reale immobiliare - a condizione che non si facesse questione, neppure incidentale, sul rapporto di diritto o di fatto con l'immobile - non sembra oggi seriamente contestabile, come autorevolmente (e del tutto condivisibilmente) sostenuto da quella dottrina alla stregua della quale, per "causa relativa a beni mobili", sarebbe a intendersi qualsiasi controversia, personale o reale, di accertamento, di condanna o costitutiva, relativa a cosa mobile, anche se diretta all'attuazione di un obbligo pecuniario che sia sinallagmaticamente collegato con un immobile, con esclusione quindi solo delle azioni reali o personali immobiliari - mentre la stessa, mancata estensione della competenza del giudice di pace anche alle azioni immobiliari sembrerebbe trovare giustificazione, in mente legis, nella sola esigenza di non gravare insopportabilmente il giudice di prossimità del delicato contenzioso in materia di locazioni.

8. Non appaiono decisive le argomentazioni che la prevalente giurisprudenza di questa corte adduce a sostegno della tesi opposta (a mente della quale la competenza si determina in base al rapporto dedotto in giudizio, onde la sottrazione alla competenza del giudice di pace di tutte le controversie su crediti che traggano origine da rapporti attribuiti alla competenza per materia di altri giudici, anche nel caso in cui l'esistenza di tali rapporti, dedotti come causa petendi, non sia contestata ed il giudizio abbia per oggetto esclusivamente il pagamento di somme nei limiti

della competenza del giudice di pace: Cass. n. 1733 del 1992; Cass. n. 10922 del 1996), volta ad escludere, nel caso di specie e in quelli ad esso omogenei, la competenza del giudice di pace - conclusione cui pure perviene, sebbene attraverso un percorso argomentativo più complesso, un filone giurisprudenziale più recente (che prende le mosse da Cass. 15100 del 2001, per proseguire poi con Cass. n. 4304 del 2004, n. 2143 del 2006, n. 2945 del 2008), il quale, partendo dall'assunto che la portata del canone attributivo del "valore" avrebbe valenza solo residuale, opina che l'indagine sul giudice competente vada condotta verificando, anzitutto, se la controversia rientri in uno dei casi in cui essa gli sia devoluta per materia, risultando, in caso affermativo, inutile ogni ulteriore riscontro sul valore e sul territorio (e senza che l'assunto venga intaccato qualora il giudice conosca solo, o neppure, in via incidentale del rapporto sottostante relativo al bene immobile, perché il giudicato si formerebbe su tutto ciò che è stato oggetto di decisione, compresa la soluzione di questioni costituenti l'antecedente logico necessario o presupposto logico essenziale della decisione).

8.1 Gli argomenti addotti a sostegno della tesi restrittiva possono, in definitiva, essere così sintetizzati:

a) in primis, il dato testuale, la locuzione, cioè, secondo la quale "il giudice di pace è competente per cause relative a beni mobili";

b) La scelta di limitare la competenza del giudice di pace alle cause relative a beni mobili esprimerebbe la volontà del legislatore di non discostarsi, su questo punto, da quanto disposto dall'art. 7 previgente per il conciliatore;

c) La competenza si determinerebbe in base al rapporto dedotto in giudizio anche nel caso in cui l'esistenza di tali rapporti non sia contestata ed il giudizio abbia per oggetto esclusivamente il pagamento di somme nei limiti della competenza del giudice di pace;

d) La riserva contenuta nell'art. 7 c.p.c., nel testo novellato dalla legge n. 373 del 1991, attribuisce alla competenza per valore portata di canone operativo dotato di valenza solo residuale, destinato, perciò ad operare solo se la competenza non sia assegnata per materia o in via funzionale ad altro giudice;

e) L'aspetto "qualitativo" della controversia ha una determinante incidenza quale criterio selettivo del giudice competente;

f) Nelle "cause relative a beni mobili" rientrano le controversie nelle quali sono in discussione diritti reali, personali o potestativi concernenti i beni che l'art. 812 c.c. non qualifichi immobili, ciò rappresentando il limite oggettivo e generale entro il quale è circoscritta la cognizione del giudice di pace, con le sole eccezioni poste dalla disposizione citata che la estende alla materia immobiliare, ma nei soli casi tipici previsti al comma 2 rappresentati, al n. 1) dalle cause relative ad apposizione di termini ed osservanza delle distanze stabilite dalla legge, dai regolamenti o dagli usi riguardo il piantamento di alberi, (per intendersi le ipotesi di cui all'art. 892 c.c.), ed al n. 2) dalle cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi condominiali;

g) il giudicato si andrebbe a formare su tutto ciò che ha formato oggetto di decisione compresa la soluzione di questioni costituenti l'antecedente logico necessario e presupposto essenziale della decisione (potendo ad essa adattarsi la qualificazione, di origine dottrinale, di c.d. accertamenti incidentali ex sistema: così Cass. n. 1497/1987 e n. 21232 del 2010).

8.2. Premesso che, con riguardo a tale ultima considerazione in tema di giudicato, par lecito obiettare che solo qualora la discussione sul diritto reale dell'immobile sfoci in una vera e propria domanda di accertamento incidentale ex art. 34 c.p.c. (tale da rendere necessaria una pronuncia con efficacia di giudicato) verrebbe legittimamente a cadere la competenza del giudice di prossimità, mentre il mero dubbio sulla proprietà non dovrebbe né potrebbe costringere l'attore ad addossarsi la spesa sproporzionata di un giudizio di fronte al tribunale (come pure correttamente si è osservato in dottrina: sul punto, amplius, infra, sub 9.1.), punto di partenza dell'analisi della questione di competenza ancor oggi dibattuta sembra poter essere la norma di cui all'art. 813 c.c., che estende le disposizioni di legge concernenti i beni immobili, applicandosi ad altri diritti il regime dei beni mobili: onde la legittimità, in premessa, dell'estensione del regime dei beni mobili anche ai diritti personali sui beni immobili, con la conseguenza che la competenza del giudice di pace andrebbe non illegittimamente individuata attraverso una valutazione congiunta di *petitum* e *causa petendi*.

8.3. Non senza significato appare ancora rammentare il risultato ermeneutico cui, in passato, dottrina e giurisprudenza erano concordemente pervenuti nel ritenere di competenza del conciliatore (nei limiti del valore fissato dalla legge) le cause aventi come oggetto un diritto di credito pur sinallagmaticamente vincolato con un immobile: tra le altre, quelle aventi ad oggetto il pagamento del prezzo dell'alienazione, il pagamento di un canone enfiteutico, il risarcimento dei danni arrecati all'immobile.

8.4. Significativa appare, in proposito, la fattispecie della riscossione dei contributi condominiali, in relazione alla quale non potrebbe escludersi la competenza del giudice di pace (attesa la pretesa limitazione *tout court* della sua competenza "alle cause inerenti beni mobili") sul rilievo che i contributi in oggetto afferiscono all'edificio condominiale, non potendosi se non arbitrariamente collocare la controversia inerente alla declaratoria di debenza o di non debenza dei contributi stessi sul piano della stretta inerenza all'immobile onerato - onde la relativa collocazione nell'orbita delle c.d. controversie immobiliari, come tali escluse a contrario dalla competenza del giudice di pace delineata dall'art. 7, primo comma, c.p.c.

Se è vero, difatti, che il c.d. "onere" condominiale si colloca, più propriamente, nell'ambito delle c.d. *obligationes propter rem* (con oggettiva connessione tra titolarità del diritto ed obbligazione contributiva e con trasferimento ipso facto ai terzi acquirenti dell'unità immobiliare onerata), sembra del tutto priva di fondamento normativo, nella specie, l'esclusione della competenza (per valore) del magistrato onorario sol perché diretta all'attuazione di un

obbligo pecuniario che sia sinallagmaticamente collegato all'immobile, non rinvenendosi differenze né morfologiche né funzionali tra la "misura e modalità d'uso dei servizi condominiali" e i relativi contributi (questioni tutte omogeneamente, riconducibili, *quoad obiectum*, a diritti di comproprietà immobiliare).

9. Le "cause relative a beni mobili" possono, pertanto, del tutto legittimamente esser ritenute quelle aventi per oggetto immediato beni mobili (nell'eccezione concettuale ricavabile per esclusione dalla disposizione contenuta nell'art. 812 c.c.) e tutte le altre che si riferiscano a diritti tendenti all'attuazione di un obbligo pecuniario, ancorché collegato ad un diritto reale immobiliare, con la conseguenza che il giudice di pace deve ritenersi competente a giudicare sulle azioni personali concernenti beni immobili e, in particolare, sulle cause che hanno per oggetto somme di denaro relative a quei beni le quali non involgano questioni sul rapporto giuridico o di fatto con i medesimi.

9.1. È pacifico che il giudice di pace si pronuncerà con efficacia di giudicato solo su diritti che non abbiano per oggetto alcuno dei beni qualificati immobili dall'art. 812 c.c., non importa se il diritto in questione sia un diritto di credito, un diritto reale o un diritto potestativo; tuttavia, la condizione che non venga in questione affatto, neppure in via incidentale, il rapporto giuridico di diritto o di fatto con l'immobile, non sembra conforme al principio che la competenza si misura sulla causa della domanda e che ogni giudice ha il potere di conoscere in via puramente strumentale, al fine dell'accoglimento o del rigetto della domanda stessa, questioni che in sé considerate esulano dalla sua competenza, onde, nella controversia relativa ad un credito di denaro, solo al fine della decisione su codesto credito il giudice indaga circa il diritto dell'attore sull'immobile (come è regola ogni volta che si pretenda il risarcimento in dipendenza di danni arrecati ad un immobile, presentandosi, in tal caso, la questione pregiudiziale sulla proprietà o sul possesso dell'immobile in via necessaria - perché occorre essere ovviamente proprietario o possessore dell'immobile per avere diritto al risarcimento). Solo qualora la discussione sul diritto reale o sul possesso dell'immobile sfoci in una domanda di accertamento incidentale, in guisa da rendere necessaria una pronuncia con efficacia di giudicato sul diritto reale immobiliare o sul possesso, potrà ritenersi imprevedibile la competenza del giudice di pace (come imprevedibile era apparsa in passato, quella del conciliatore), salvo che tale accertamento incidentale non appaia *prima facie* del tutto infondato nonché strumentale - in violazione dei principi di lealtà processuale - al solo spostamento di competenza, dal giudice di prossimità a quello togato.

10. Con più precipuo riguardo alle controversie di natura risarcitoria, non può non convenirsi, poi, con quella parte della dottrina a mente della quale, una volta riconosciuta la competenza del magistrato onorario nel settore della responsabilità civile, non avrebbe senso stabilire distinzioni in ordine alla natura dei danni, essendo identici i problemi interpretativi e di ricostruzione della fattispecie, quale che sia il tipo di danno che viene in considerazione,



mentre, sotto un più generale profilo, non può ignorarsi come non esista fattispecie di competenza per valore che non contenga, inevitabilmente, elementi afferenti al tipo di rapporto giuridico dedotto in giudizio, non essendo ravvisabili, in seno all'ordinamento processualciviltico attuale, fattispecie di competenza per valore "pura", poiché essa abbraccia regole la cui applicazione dipende, oltre che dal valore stricto sensu, anche dal tipo di rapporto giuridico o di provvedimento giurisdizionale, onde la sua afferenza a fattispecie complesse, costituite da un elemento attinente al tipo di rapporto giuridico o di provvedimento giurisdizionale e da un elemento quantitativo; la competenza per materia, viceversa, viene fissata da regole la cui applicazione dipende unicamente dal tipo di rapporto giuridico o di provvedimento giurisdizionale, caratteristica saliente risultandone quella di attenere a fattispecie semplici, nelle quali non compare nessun altro elemento qualificativo specifico.

10.1. Deve allora convenirsi, in proposito, con quella dottrina che osserva come il termine "amerai" non abbia un significato preciso nella terminologia processuale, sicché definire la competenza che ne consegue come quella che dipende dal tipo di rapporto giuridico o dal tipo di provvedimento giurisdizionale finirebbe per assorbire in se stessa tutta la competenza per valore e gran parte della competenza per territorio.

11. Il significante costituito dal carattere mobiliare dell'azione pertanto, non è traducibile in un significato di limite di petitum della domanda, apparendo, difatti, alquanto semplicistica l'affermazione per cui ogni azione avvente ad oggetto un immobile sarebbe ipso facto sottratta alla cognizione del giudice di pace.

Da tale cognizione, di converso, devono ritenersi escluse le sole azioni reali immobiliari (le azioni la cui causa petendi sia, cioè, costituita da un diritto reale) ma non quelle personali, ancorché riferite ad un immobile, che ben potranno essere conosciute, viceversa, dal giudice di prossimità.

11.1. Deve, pertanto, darsi seguito a quella recente giurisprudenza, sino ad oggi minoritaria, che, premessa una corretta esegesi del sintagma "bene mobile", collocato il bene "somma di denaro" all'interno di tale categoria concettuale, richiamato il concetto di petitum mediato come legittimo criterio attributivo della competenza, osserva che, allorché si eserciti una pretesa di risarcimento danni per equivalente assumendo che il danno si è verificato ad un immobile (quale che ne sia il titolo di godimento), il diritto fatto valere, avendo ad oggetto una somma di danaro - e, quindi, un petitum mediato inerente il conseguimento di un bene della vita rappresentato da un bene mobile -, è per definizione un diritto concernente una cosa mobile, qual è il danaro e, pertanto, agli effetti dell'art. 7 c.p.c., comma 1, la relativa domanda è senz'altro riconducibile all'ambito della competenza generale mobiliare colà prevista a favore del giudice di pace (così Cass. n. 17039 del 2010).

11.2. Viene così correttamente e condivisibilmente relegata nella sfera dell'irrelevante giuridico il nesso tra la

somma chiesta a titolo di risarcimento e il danno-evento rappresentato dalla lesione lamentata dall'attore riguardo ad un bene immobile, poiché, essendosi fatta valere una pretesa risarcitoria per equivalente per tale lesione, la sua riferibilità ad un immobile perde di consistenza giuridica al fine della corretta individuazione dell'oggetto del diritto fatto valere (il danaro, id est una cosa mobile), onde la situazione proprietaria non è destinata a spiegare influenza sull'individuazione del petitum, bensì sulla sola causa petendi, e cioè ai fini della corretta ricognizione dell'elemento di fattispecie costituito dalla ingiustizia del danno ai sensi dell'art. 2043 c.c. (così ancora la sentenza 17039/10 poc'anzi richiamata, che trova un suo risalente precedente, con riguardo alla competenza del conciliatore, in Cass. n. 4476 del 1992).

12. La legittimità del sillogismo bene mobile - somma di denaro - causa risarcitoria nel medesimo limite di valore trova ulteriore conforto ermeneutico nell'art. 14 c.p.c. che accomuna, quanto a competenza, "le cause relative a somme di denaro e a beni mobili". È stato difatti osservato che la domanda con cui si fa valere una responsabilità per fatto illecito e si chiede un risarcimento in denaro è certo una domanda per la quale opera un criterio di collegamento di valore ex art. 14, primo comma, c.p.c. (così Cass. n. 2889 del 2003).

13. Gli argomenti che, in conclusione, appaiono idonei a corroborare la soluzione adottata oggi da queste sezioni unite possono così sintetizzarsi:

a) La corretta esegesi dell'art. 14 c.p.c. che accomuna, in punto di competenza, "le cause relative a somme di denaro" e quelle inerenti "a beni mobili";

b) Il richiamo all'art. 813 c.c., che estende le disposizioni di legge concernenti i beni immobili ai soli diritti reali che hanno ad oggetto beni immobili (mentre agli altri diritti si applica il regime dei beni mobili, ivi compresi, quindi i diritti personali su immobili);

c) La corretta individuazione dell'elemento discriminante della fattispecie, costituito dalla causa petendi, che si risolve in un titolo obbligatorio personale;

d) L'incoerenza e la disfunzionalità di un sistema processuale che, per qualunque azione di risarcimento di danni anche minimi ad immobili, in caso di un semplice dubbio sulla proprietà o sul possesso, o addirittura anche nell'ipotesi di relazione con l'immobile pacifica, costringesse l'attore ad addossarsi la spesa sproporzionata di un giudizio di fronte al tribunale, così impegnando risorse umane e materiali dei relativi uffici;

e) La congiunta, coerente ed omogenea attribuzione del genus "cause di vicinato" (condominiali, distanze, immissioni) al giudice di pace per materia, e senza limite di valore, rispetto alle quali il riferimento formale e sostanziale del diritto azionato è ontologicamente un bene immobile, oggetto necessario di cognizione seppure come mero antecedente logico, e conseguente incoerenza di un'esclusione tout court di analoghe vicende di tipo risarcitorio avente il medesimo collegamento, sul piano morfologico e funzionale dell'azione esercitata, con il medesimo bene;

f) La rilevanza del diritto fatto valere (avente ad oggetto una somma di danaro) sub specie di petitum mediato inerente al conseguimento di un bene della vita rappresentato da un bene mobile, per definizione "diritto concernente una cosa mobile";

g) L'irredimibile esigenza di interpretazioni deflative della materia del c.d. contenzioso "minore".

14. Esula dai limiti della presente motivazione una approfondita analisi della natura della responsabilità del costruttore ex art. 1669 (della quale è cenno, sotto il profilo del c.d. "cumulo", in Cass. SS.UU. 26972/08).

Va soltanto osservato, ai fini che qui occupano il collegio, come l'art. 1669 c.c., disciplinando la responsabilità dell'appaltatore per il caso di danno ad edifici o altri beni immobili destinati per loro natura a lunga durata, abbia orientato la dottrina dominante sul versante ermeneutico della sua qualificazione contrattuale, sia per la collocazione sistematica della norma che la prevede, sia perché vicenda nascente da contratto, sia perché connessa all'obbligo di costruire a regola d'arte l'opera commissionata (di garantirne cioè solidità e durata). Aderendo a tale, più rigorosa impostazione della complessa problematica in esame, ne conseguirebbe che l'obbligazione dedotta in giudizio, avendo ad oggetto la corretta realizzazione dell'opus, renderebbe indiscutibile la competenza del giudice di pace entro il previsto limite di valore.

14.1 È noto, peraltro, come una consolidata prassi giurisprudenziale (ex multi Cass. n. 15488/2006; Cass. n. 7634/2006; Cass., n. 26609/08; Cass. n. 8520/2006; Cass. n. 1748/2005; Cass. n. 1746/2005) collochi la responsabilità dell'appaltatore nell'orbita del torto aquiliano (e ciò sia per una più efficace tutela dei terzi danneggiati, che potrebbero vedersi privi di qualunque diritto azionabile,

sia per finalità e ragioni di carattere generale, costituite dall'interesse pubblico - trascendente quello individuale del committente - alla stabilità e solidità degli immobili destinati ad avere lunga durata, al fine di proteggere l'incolumità e la sicurezza dei cittadini).

Si ritiene, da parte della giurisprudenza di questa corte che nella specie, si sia in presenza di una norma posta in rapporto di specialità con quella dell'art. 2043 c.c. (anche se non manca qualche isolata pronuncia predicativa del principio della coesistenza dei due titoli di responsabilità, quale quella di Cass. 1748/2005, che evidenzia, meritoriamente, la "indebita progressiva degenerazione di una responsabilità di schietta indole contrattuale", pur "dando per presupposto un "rapporto contrattuale").

14.2. Anche alla luce di tale, ormai cristallizzata ricostruzione della fattispecie in termini di responsabilità extracontrattuale, le conseguenze in tema di competenza di cui sinora si è andato discorrendo non possono in alcun modo mutare.

15. Il ricorso va dichiarato inammissibile.

15.1 Ai sensi dell'art. 363 c.p.c., la Corte dichiarata la competenza del giudice di pace (nei limiti della sua competenza per valore) in ordine alle controversie aventi ad oggetto pretese che abbiano la loro fonte in un rapporto, giuridico o di fatto, riguardante un bene immobile, salvo che la questione proprietaria non sia stata oggetto di una esplicita richiesta di accertamento incidentale di una delle parti e sempre che tale richiesta non appaia, ictu oculi, alla luce delle evidenze probatorie, infondata e strumentale - siccome formulata in violazione dei principi di lealtà processuale - allo spostamento di competenza del giudice di prossimità al giudice togato. (*Omissis*).

## CORTE DI CASSAZIONE PENALE SEZ. I, 2 DICEMBRE 2011, N. 44905 (UD. 11 NOVEMBRE 2011)

PRES. BARDOVAGNI – EST. LA POSTA – P.M. (CONF.) – RIC. M. L. ED ALTRO

**Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone | Potenziale disturbo ad una pluralità di soggetti | Necessità | Prova del reale disturbo | Necessità | Esclusione | Fattispecie in tema di latrati di cani tenuti in appartamento.**

✍ Il reato configurato dall'art. 659 c.p. (disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone) è un reato di pericolo, per la sussistenza del quale è sufficiente la dimostrazione che la condotta posta in essere dall'imputato è potenzialmente idonea ad infastidire una pluralità di persone, anche se nessuna di queste si sia lamentata. (Fattispecie nella quale è risultato che lo strepito prodotto dai cani degli imputati possedeva un'indubbia potenzialità lesiva per il suo modo di manifestarsi, intensità e frequenza nel giorno e nella notte, e poiché proveniva da cani tenuti in un terrazzino di un appartamento circondato da altre abitazioni, situato in pieno centro abitato). (c.p., art. 659) (1)

(1) In argomento si vedano: Cass. pen., sez. I, 14 ottobre 2004, Squizzato, in *Riv. pen.* 2006, 103; Cass. pen., sez. I, 4 febbraio 2000, Bedogni, *ivi* 2000, 464 e Cass. pen. sez. I, 28 marzo 1997, Sevarin, *ivi* 1997, 586 ed *ivi* 1998, 371 con nota di LUIGI FAVINO, *Il disturbo ex art. 659 prima parte c.p. è da considerarsi un illecito civile per le ipotesi di ridotta diffusività.*

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Con sentenza del 4 febbraio 2011 il Gup del Tribunale di Sciacca, a seguito di opposizione al decreto penale di condanna, con il rito abbreviato, condannava M. L. ed A. G. alla pena di euro 200 di ammenda ciascuno, nonché, in solido al risarcimento del danno alla parte civile, per il reato di cui agli artt. 110 e 659, primo comma, cod. pen., accertato sino al 23 gennaio 2009, per avere disturbato le occupazioni ed il riposo di T. P. non impedendo lo strepito di due cani.

La responsabilità degli imputati veniva affermata sulla base delle dichiarazioni di T. P., ritenute attendibili, il quale con atto di querela aveva denunciato che da circa due anni gli strepiti continui di due cani, provenienti dall'abitazione dirimpettaia, disturbavano ininterrottamente sia durante le ore del giorno che della notte.

Tali circostanze risultavano confortate dal contenuto delle relazioni di servizio redatte dai Carabinieri.

2. Hanno proposto ricorso per cassazione gli imputati, tramite il difensore di fiducia, con un unico atto, deducendo: la violazione di legge ed il vizio di motivazione in ordine alla configurabilità del reato di cui all'art. 659 cod. pen.; la violazione di legge in ordine alla valutazione della prova della responsabilità degli imputati; l'inosservanza del principio dell'«oltre ogni ragionevole dubbio».

Il giudice aveva ommesso qualsivoglia verifica e valutazione in ordine al presupposto del superamento del limite di normale tollerabilità dei rumori determinati dall'abbaiare e dai gemiti dei cani. Aveva fondato la prova su relazioni redatte dai colleghi del T., querelante, prive della data dell'intervento effettuato e contraddette da altro accertamento effettuato da altro militare secondo il quale l'abbaiare proveniva da altra abitazione; inoltre, era stato del tutto sottovalutato il contenuto dell'informativa di reato del 13 marzo 2009.

Non è stata effettuata alcuna valutazione critica in ordine alla effettiva idoneità degli strepiti e dei lamenti degli animali a recare pregiudizio alla quiete ed al riposo di un numero indeterminato di soggetti.

Infine, si lamenta la mancanza di motivazione in ordine alla configurabilità della responsabilità in capo ad entrambi i ricorrenti.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso, ai limiti dell'ammissibilità, non è fondato.

Va ricordato che se è vero che per la configurabilità della contravvenzione prevista dall'art. 659 cod. pen. è necessario che i lamentati rumori abbiano attitudine a propagarsi e a costituire un disturbo per una potenziale pluralità di persone, ancorché non tutte siano state, poi, disturbate (Sez. I, n. 1394, 9 dicembre 1999, Bedigni, rv. 215327), tuttavia, trattandosi di reato di pericolo presunto, non è necessaria la prova dell'effettivo disturbo di più persone, ma è sufficiente l'idoneità del fatto a disturbare un numero indeterminato di persone (Sez. I, n. 40393, 8 ottobre 2004, Squizzato, rv. 230643).

Nella specie, invero, il giudice ha precisato che, alla luce degli elementi acquisiti, pur non risultando la prova dell'effettivo disturbo di una pluralità di soggetti, risultava dimostrata l'idoneità del potenziale disturbo di un numero indeterminato di persone. Con motivazione immune da vizi di coerenza e logicità ha rilevato che lo strepito di cani per il suo modo di manifestarsi, intensità e frequenza nel giorno e nella notte, provenendo da cani tenuti in un terrazzino di un appartamento circondato da altre abitazioni, situato nel pieno centro abitato, costituiva senza dubbio un potenziale disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone.

Pertanto, risultano infondate le censure del ricorrenti in ordine alla omessa valutazione critica circa l'effettiva idoneità degli strepiti e dei lamenti degli animali a recare pregiudizio alla quiete ed al riposo di un numero indeterminato di soggetti, nonché, avuto riguardo alla verifica del superamento del limite di normale tollerabilità.

Le doglianze relative alla circostanza che la prova è stata fondata su relazioni redatte dai colleghi del T. prive della data dell'intervento effettuato e contraddette dall'accertamento effettuato da altro militare, secondo il quale l'abbaiaire proveniva da altra abitazione, nonché, dal contenuto dell'informativa di reato del 13 marzo 2009, oltre a sostanzarsi in censure di fatto, peccano sotto il profilo dell'autosufficienza in mancanza di qualsivoglia allegazione dei citati atti.


Del tutto aspecifica è la contestazione in ordine alla configurabilità in capo a ciascuno dei ricorrenti dell'obbligo di impedire che i cani abbaiassero e della conseguente condotta omissiva.

In conclusione, quindi, il ricorso deve essere rigettato ed i ricorrenti devono essere condannati al pagamento delle spese processuali e in solido alla refusione delle spese sostenute in grado dalla parte civile costituita che si liquidano in euro 2.000,00, oltre rimborso forfettario per spese generali, iva e cpa. (*Omissis*)

## CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. III, 27 OTTOBRE 2011, N. 22398

PRES. TRIFONE – EST. SPIRITO – P.M. SGROI (CONF.) – RIC. D.M. (AVV.TI FRANZISE E DE ZIO) C. E.M. (AVV. SIGILLÒ)

**Professioni intellettuali | Professionisti | Notai  
| Responsabilità professionale | Limitazione di cui  
all'art. 2236 c.c. | Compravendita immobiliare | Ob-  
bligo di espletare la visura dei registri immobiliari  
| Esclusione | Ragioni.**

 In relazione alla inosservanza dell'obbligo di espletare la visura dei registri immobiliari in occasione di una compravendita immobiliare, il notaio non può invocare la limitazione di responsabilità prevista per il professionista dall'art. 2236 c.c. con riferimento al caso di prestazione implicante la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà (nella specie per l'arretrato in cui versavano le Conservatorie all'epoca della stipula e per la necessità di esaminare le annotazioni provvisorie di cui ai cd. mod. 60), in quanto tale inosservanza non è riconducibile ad un'ipotesi di imperizia, cui si applica quella limitazione, ma a negligenza o imprudenza, cioè alla violazione del dovere della normale diligenza professionale media esigibile ai sensi del secondo comma dell'art. 1176 c.c., rispetto alla quale rileva anche la colpa lieve. (*c.c., art. 1176; c.c., art. 2236*) (1)

(1) Cass. civ., sez. II, 2 marzo 2005, n. 4427, in *Ius&Lex* dvd n. 6/11, ed. La Tribuna, Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 2003, n. 1228 e Cass. civ., sez. III, 15 giugno 1999, n. 5946, *ibidem*.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Gli acquirenti coniugi V/E. hanno proposto azione risarcitoria nei confronti della venditrice di un immobile, la V. e la notaia che redasse l'atto di trasferimento, la D. per avere questa taciuto l'esistenza di un'ipoteca pregiudizievole precedentemente iscritta a favore di un istituto bancario.

Il Tribunale di Roma ha condannato la V. ma ha assolto da responsabilità la D.

La Corte d'appello di Roma, parzialmente riformando la prima sentenza, ha condannato ambedue le convenute in solido al risarcimento dei danni in favore degli attori.

Propone ricorso per cassazione la D. attraverso due motivi. Rispondono con controricorso i coniugi V/E.

Ambedue le parti hanno depositato memoria per l'udienza.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Il quesito correlato al primo motivo chiede di sapere se la prestazione implicante la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà (art. 2236 c.c.) comprende quelli derivanti dall'aggiornamento dei registri immobiliari e dell'adozione provvisoria di altri sistemi - come modelli 60 - non previsti dalla legge.

Il secondo motivo è rivolto verso quella parte della sentenza che ha respinto la richiesta di prova testimoniale avanzata dalla professionista, ritenendo i capitoli di prova in parte ininfluenti ed in parte contrastanti con le dichiarazioni riportate nel rogito notarile.

I motivi, che possono essere congiuntamente esaminati, sono infondati.

La ricorrente tende a trasferire il tema sul piano delle ipotesi implicanti la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, rispetto ai quali la disposizione normativa dell'art. 2236 c.c. prevede la responsabilità del prestatore solo in caso di dolo o colpa grave. A tal riguardo sostiene che all'epoca dei fatti le Conservatorie si trovavano in grande arretrato e che le indagini relative alla situazione del bene oggetto della stipula erano estremamente defatiganti e complesse, sì da costringere all'esame del "corrente" ( il c.d. mod. 60 ), con largo margine di errore. Di qui la richiesta di prova testimoniale tendente a provare, appunto, la diligenza tenuta nell'espletamento dell'incarico professionale e la relativa difficoltà.

Per confutare la tesi della ricorrente basta ricordare che la disposizione dell'art. 2236 c.c. non si pone in termini di contrapposizione rispetto alla disciplina generale dettata dall'art. 1176 c.c., siccome l'attenuazione della responsabilità non riguarda la diligenza bensì l'aspetto della prudenza e della perizia. In altri termini, perchè possa entrare in gioco la disposizione dell'art. 2236 c.c., il problema sottoposto al professionista non solo deve avere natura tecnica, ma deve, per di più, riguardare prestazioni coinvolgenti problemi tecnici nuovi, di speciale complessità, per i quali è richiesto un impegno intellettuale superiore a quello professionale medio e con conseguente presupposizione di preparazione anch'essa superiore alla media.

È la ricorrente stessa che, nel caso in trattazione, imputa la sua tesi sulla diligenza prestata, sulla complessità e la faticosità del compito assegnatole, così volendo giungere alla conclusione che, dato il contesto dell'epoca, era da lei inesigibile un risultato diverso da quello conseguito. Ma così argomentando ella si pone in un campo estraneo a quello disciplinato dall'art. 2236 c.c. il quale, come s'è visto, attiene alla perizia ed a problemi tecnici nuovi per la scienza del momento, presupponenti anche una speciale preparazione superiore alla media professionale.

Da queste considerazioni discende anche l'infondatezza del secondo motivo, tenuto conto delle ragioni, congruamente e logicamente motivate, in base alle quali il giudice ha ritenuto in parte ininfluenti le circostanze in ordine alle quali è stata richiesta la prova testimoniale ed in parte contrastanti con le dichiarazioni riportate nel rogito notarile (circa l'incertezza dei dati reperiti presso i registri e la manifesta volontà della parte di procedere comunque alla stipula del rogito).


In conclusione deve ribadirsi il principio secondo cui: "in relazione alla inosservanza dell'obbligo di espletare la visura dei registri immobiliari in occasione di una compravendita immobiliare, il notaio non può invocare la limitazione di responsabilità prevista per il professionista dall'art. 1176 c.c., rispetto alla quale rileva anche la colpa lieve" (cfr. Cass. nn. 4427/05; 1228/03; 5946/99).

Il ricorso deve essere, pertanto, respinto, con condanna della ricorrente a rivalere la controparte delle spese del giudizio di cassazione. (*Omissis*)

## CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, 21 OTTOBRE 2011, N. 21907

PRES. TRIOLA – EST. GIUSTI – P.M. GOLIA (CONF.) – RIC. CONDOMINIO VIA M. DE NAPOLI 26 IN BARI (AVV. GAROFALO) C. SANTORO (AVV. TI CARADONNA E CONTI)

**Contributi e spese condominiali | Pluralità di comproprietari pro indiviso di una unità immobiliare | Comunione ordinaria | Decreto ingiuntivo | Solidarietà passiva tra comproprietari nei confronti del condominio | Configurabilità | Principio informatore della materia | Giudice di pace | Giudizio di equità necessario | Vincolatività | Sussiste.**

 I comproprietari di una unità immobiliare sita in condominio sono tenuti in solido, nei confronti del condominio, al pagamento degli oneri condominiali, sia perché detto obbligo di contribuzione grava sui contitolari del piano o della porzione di piano inteso come cosa unica e i comunisti stessi rappresentano, nei confronti del condominio, un insieme, sia in virtù del principio generale dettato dall'art. 1294 c.c. (secondo il quale, nel caso di pluralità di debitori, la solidarietà si presume), alla cui applicabilità non è di ostacolo la circostanza che le quote dell'unità immobiliare siano pervenute ai comproprietari in forza di titoli diversi. Trattandosi di un principio informatore della materia,

al rispetto di esso è tenuto il giudice di pace, anche quando decide secondo equità ai sensi dell'art. 113, secondo comma, c.p.c. (c.c., art. 1100; c.c., art. 1294; c.p.c., art. 113) (1)

(1) Per utili riferimenti, cfr. Cass. civ., sez. II, 4 giugno 2008, n. 14813, in *questa Rivista* 2008, 459 e Cass. civ., sez. un., 8 aprile 2008, n. 9148, *ivi* 2008, 351.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Serafino Santoro ha proposto opposizione avverso il decreto, provvisoriamente esecutivo, con il quale il Giudice di pace di Bari aveva ingiunto, allo stesso e ai fratelli Vitangelo Fontana e Carlo Fontana, comproprietari di due unità immobiliari all'interno del Condominio di via M. De Napoli, 26, il pagamento, in solido, della somma di euro 618,51, per oneri condominiali relativi alla gestione dell'anno 2002, così come risultanti dal bilancio consuntivo approvato con delibera del 19 settembre 2003.

L'opponente, oltre a prospettare la nullità della delibera assembleare del 19 settembre 2003 (perché viziata dalla mancata convocazione dello stesso all'assemblea e dal mancato invio di copia del verbale assembleare), ha dedotto l'insussistenza del rapporto di solidarietà passiva tra gli ingiunti, in quanto comproprietari delle predette unità immobiliari pro quota, e ha eccepito l'avvenuto pagamento degli oneri condominiali relativi alla sua quota di proprietà.

Il Condominio si è costituito, resistendo.

2. Il Giudice di pace di Bari, con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 6 settembre 2005, ha accolto la domanda, revocando parzialmente, limitatamente alla condanna solidale dell'opponente, il decreto ingiuntivo.

Respinte le contestazioni relative alla validità della delibera assembleare del 19 settembre 2003 (sia perché all'assemblea aveva ritualmente partecipato, in luogo dell'opponente Serafino Santoro, Ferdinando Caizzi, acquirente della quota del medesimo; sia perché la delibera in questione, in ipotesi semmai annullabile in ragione del vizio dedotto e non nulla, non era stata impugnata nei termini), il Giudice di pace ha rilevato che l'obbligazione doveva considerarsi nella specie parziaria perché le quote di proprietà degli immobili condominiali erano pervenute ai rispettivi titolari in base a due distinti testamenti: Serafino Santoro avendone acquistato i 2/4 in forza di successione dalla madre Elena Carbone, ed i germani Fontana 1/4 ciascuno in forza di successione dalla madre Giulia Carbone. "Nel caso in esame - ha concluso il primo giudice - il pagamento degli oneri condominiali afferisce ai condebitori pro quota, trattandosi di obbligazioni, inerenti la conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio (artt. 1104 e 1123 c.c.), propter rem, essendo strettamente connesse con la contitolarità del diritto di proprietà, che ha ciascun partecipante alla comunione su dette cose".

3. Per la cassazione della sentenza del Giudice di pace il Condominio ha proposto ricorso, con atto notificato il 23 dicembre 2005, sulla base di cinque motivi.

Ha resistito, con controricorso, l'intimato, il quale ha proposto, a sua volta, ricorso incidentale condizionato, affidato a due motivi.

Il Condominio vi ha resistito con controricorso.

In prossimità dell'udienza il Condominio ha depositato una memoria illustrativa.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

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

2. Il primo motivo del ricorso principale lamenta (in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5) motivazione solo apparente con riferimento alla deroga della norma generale sulla solidarietà fra condebitori.

Il Giudice di pace non avrebbe chiarito perchè una circostanza estranea al rapporto obbligatorio (i differenti titoli di provenienza dei condòmini comunisti) possa avere influito (ed in quale modo) sulla disciplina che normalmente dovrebbe regolare il rapporto obbligatorio medesimo.

Il secondo motivo del medesimo ricorso censura omessa motivazione sul fatto che il riparto previsto dall'art. 1104 c.c., opera solo nei rapporti interni tra i comunisti e non anche nei confronti dei terzi, fra cui deve essere compreso il condominio.

Con il terzo motivo (motivazione omessa o quanto meno insufficiente) il Condominio lamenta che a base della decisione sia stata posta una categoria - quella dei "contitolari" contrapposta a quella dei normali "comproprietari" - senza tuttavia chiarirsi in base a quale norma, o principio giuridico, la contitolarità debba ricevere una disciplina differente rispetto a quella prevista per la normale comproprietà.

Con il quarto motivo (violazione dell'art. 111 Cost., dell'art. 6 della CEDU e dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3) il Condominio si duole che il Giudice di pace abbia, d'ufficio, valorizzato il fatto che i titoli di provenienza dei comunisti fossero diversi, laddove il contitolare opponente aveva assunto che ciascuno dei comproprietari di un appartamento in condominio rispondesse esclusivamente in relazione alla sua quota.

Il quinto mezzo del ricorso principale (violazione del principio generale dell'ordinamento desumibile dall'art. 1294 c.c., nonché della disposizione dell'art. 1104 c.c.) lamenta che la sentenza impugnata abbia violato un principio regolatore della materia, vale a dire l'applicabilità ai comproprietari, nei rapporti esterni verso il condominio, della disciplina derivante dall'art. 1294 c.c., a nulla rilevando che i titoli di acquisto della comproprietà siano, tra loro, differenti.

3. Preliminare in ordine logico è l'esame del quinto motivo del ricorso principale.

La censura con esso veicolata è, innanzitutto, ammissibile, perchè il ricorrente prospetta la contrarietà della sentenza del giudice di pace, pronunciata secondo equità, ad un principio in cui si compendiano le linee essenziali della disciplina giuridica del rapporto dedotto in causa.

Essa è anche fondata.

3.1. Questa Corte ha ripetutamente affermato che in tema di comunione ordinaria, i comproprietari, come condebitori di un'obbligazione contratta per la cosa comune, sono tenuti in solido nei confronti del creditore, a meno che dal titolo non risulti diversamente, e che ad essi si applica la disposizione generale dell'art. 1294 c.c., la quale non è derogata dalla normativa sulla comproprietà.

Secondo Cass., sez. II, 5 giugno 1959, n. 1689, l'obbligazione relativa alle spese condominiali incombente sui proprietari pro indiviso di un appartamento ha carattere solidale, sia perchè l'obbligazione stessa viene determinata in funzione della porzione reale dell'immobile, sia perchè i comunisti pro indiviso di una porzione non possono essere considerati direttamente condòmini.

Nella sentenza di questa seconda sezione 10 febbraio 1970, n. 335, si afferma che "i comproprietari pro indiviso di un appartamento sito in un edificio condominiale non possono essere considerati quali condòmini singoli, ma nel loro insieme, e, dunque, non essendo consentita, riguardo il pagamento delle spese condominiali, un'ulteriore divisione, tutti sono unitariamente, e in modo indivisibile, obbligati rispetto al condominio". A tale conclusione la sentenza giunge facendo leva in particolare: (a) sull'art. 68 disp. att. c.c., il quale prevede che le spese vanno corrisposte con riferimento al valore della singola entità immobiliare, considerata nella sua unitarietà; (b) sull'art. 67 disp. att. c.c., ai cui sensi qualora un piano o porzione di piano appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea condominiale.

Alla stessa soluzione perviene Cass., sez. II, 21 ottobre 1978, n. 4769, secondo la quale i comproprietari di un appartamento in edificio condominiale sono debitori solidali, verso il condominio, per il pagamento delle spese di cui all'art. 1123 c.c., sicché l'amministratore del condominio può esigere da ciascuno di essi l'intero ammontare del debito, salvo il regresso del solvens nei confronti dei condebitori, contitolari della stessa porzione di piano. In base a questa sentenza, "la circostanza che di quelle parti immobiliari individue (il soggetto) sia comproprietario, e non unico titolare, non lo esonera né gli limita, verso il condominio, il debito. Secondo i principi della solidarietà passiva (art. 1294 c.c.), egli è tenuto per la totalità dell'obbligazione, salvo a ripetere dai condebitori (i contitolari delle parti immobiliari) la parte di ciascuno di essi (art. 1299 c.c.)."

Da ultimo, il principio è stato ribadito da Cass., sez. II, 4 giugno 2008, n. 14813. In un caso - sempre di comunione ordinaria di un appartamento in condominio - nel quale il ricorrente si doleva della condanna al pagamento anche della quota di contributi che andava imputata all'altro comproprietario, questa Corte, nel rigettare la censura, rileva che il motivo non chiarisce "perchè nella specie do-

vrebbe essere derogato il principio generale di cui all'art. 1292 c.c., secondo il quale la solidarietà si presume nel caso di pluralità di debitori”.

3.2. Il Collegio intende dare continuità a questo orientamento.

Venendo nella specie in evidenza la natura dell'obbligazione relativa alle spese condominiali facente carico ai proprietari pro indiviso di un appartamento, occorre tenere presente che l'obbligazione delle spese condominiali viene determinata con riferimento al valore della singola unità immobiliare dell'edificio in condominio, e cioè al valore del piano o porzione di piano “spettante in proprietà esclusiva ai singoli condòmini”, come espressamente stabilito dall'art. 68 disp. att. c.c., agli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c.: il che è coerente con la stessa destinazione delle cose comuni, serventi a porzioni reali dell'immobile, e non già a quote ideali.

A ciò aggiungasi che, dal lato soggettivo, nel caso di comunione inquadrata nel condominio quale elemento complesso, la comunione medesima viene riguardata, sul piano del diritto positivo, più nel suo aspetto unitario che non in quello della scomposizione nei singoli diritti di proprietà sulla quota ideale, come è testimoniato dall'art. 67 disp. att. c.c., il quale prevede che i comproprietari abbiano un solo rappresentante nell'assemblea.

In altri termini, poiché l'obbligo del contributo grava sul titolare del piano o della porzione di piano inteso come cosa unica e poiché i comproprietari costituiscono, rispetto al condominio, un insieme, ciascuno è tenuto in solido verso il condominio.

Infatti, nelle obbligazioni contratte per (o relative al) la cosa in comunione ordinaria (art. 1100 c.c. e ss.) ricorrono tutte le condizioni per l'operatività della c.d. presunzione di cui all'art. 1294 c.c.: la pluralità di debitori legati da un vincolo di comunione (i contitolari del bene in comproprietà), l'unicità della prestazione e l'unità della fonte (l'*eadem causa obligandi* del diritto romano).

Non rileva il fatto che l'obbligazione derivi dalla legge anziché dal contratto, perchè la regola della solidarietà riguarda ogni tipo di obbligazione e non soltanto le obbligazioni da contratto: come tale, essa è destinata ad abbracciare anche l'obbligazione di partecipare alle spese per l'amministrazione della cosa comune, le quali trovano la loro fonte talvolta nella delibera dell'assemblea o nell'attività dell'amministratore, e talvolta direttamente nella legge.

E neppure rileva che il condebito si innesti su una situazione, la comunione ordinaria, dominata dal principio della quota. Infatti, la ripartizione pro quota delle spese comuni (ricavabile dal combinato disposto degli artt. 1101 e 1104 c.c.) concerne esclusivamente i rapporti interni tra comunisti, non implicando anche un'attuazione parziaria dell'obbligazione per quanto attiene ai rapporti esterni con il creditore.

Una conferma dell'operatività della regola della solidarietà nei confronti del creditore per le obbligazioni assunte dai comproprietari per la cosa comune, si ricava dall'art. 1115 c.c., il quale - nel richiamare la solidarietà non come

semplice dato di fatto ma come effetto giuridico - contiene anche un tratto peculiare del debito dei comproprietari per la cosa comune rispetto al generale funzionamento dei condebiti ad attuazione solidale, con la previsione della facoltà accordata a ciascun partecipante di esigere l'estinzione delle obbligazioni in solido contratte per la cosa comune, prelevando la somma occorrente dal prezzo di vendita della cosa stessa.

Né infine - per venire al caso di specie e alla ratio decidendi che sostiene la sentenza impugnata - è di ostacolo all'applicazione della regola della solidarietà il fatto che le quote dell'unità immobiliare siano pervenute ai comproprietari in forza di due distinti titoli successori, giacché la diversità dei titoli di provenienza concerne il modo di acquisto del bene in comunione, ma non tocca la contitolarità del debito per le obbligazioni assunte dai comproprietari in relazione alla cosa comune né incide sul modo di attuazione dell'obbligazione nei rapporti con il condominio creditore.

3.3. Deve pertanto enunciarsi il seguente principio di diritto: “I comproprietari di una unità immobiliare sita in condominio sono tenuti in solido, nei confronti del condominio, al pagamento degli oneri condominiali, sia perchè detto obbligo di contribuzione grava sui contitolari del piano o della porzione di piano inteso come cosa unica e i comunisti stessi rappresentano, nei confronti del condominio, un insieme, sia in virtù del principio generale dettato dall'art. 1294 c.c. (secondo il quale, nel caso di pluralità di debitori, la solidarietà si presume), alla cui applicabilità non è di ostacolo la circostanza che le quote dell'unità immobiliare siano pervenute ai comproprietari in forza di titoli diversi. Trattandosi di un principio informatore della materia, al rispetto di esso è tenuto il giudice di pace, anche quando decide secondo equità ai sensi dell'art. 113 c.p.c., comma 2”.

3.4. Ad avviso del Collegio, una siffatta definizione, da parte della sezione semplice, del caso sottoposto al suo esame non è precluso dal principio di diritto - espresso, in sede di risoluzione di contrasto, dalle sezioni unite con la sentenza 8 aprile 2003, n. 9148 - sulla natura parziaria e non solidale della responsabilità dei condomini per le obbligazioni contratte dall'amministratore in nome e per conto del condominio.

Occorre al riguardo muovere dalla considerazione che “il principio di diritto enunciato dalle sezioni unite”, al quale si riferisce il terzo comma dell'art. 374 c.p.c. nel delineare un “vincolo in negativo” per la sezione semplice (nel senso che questa, se ritiene di non condividere la regola *iuris* espressa dalle sezioni unite, è tenuta a rimettere a queste ultime, con ordinanza motivata, la decisione del ricorso), è la generalizzazione dell'interpretazione ed applicazione della norma giuridica con riferimento ad una singola fattispecie: esprime, cioè, la concretizzazione della norma in relazione ad un caso nella sua valenza tipica e paradigmatica, e quindi suscettibile di riprodursi, attesa la valenza, appunto, “di principio” dell'enunciazione, con riguardo ad una generalità di casi concreti futuri.

Ora, mentre la questione decisa dalle sezioni unite investe la natura della responsabilità dei singoli condòmini in ordine alle obbligazioni contratte dal rappresentante del condominio verso i terzi e il dictum da esse enunciato si risolve nell'affermazione secondo cui il terzo creditore, conseguita in giudizio la condanna dell'amministratore quale rappresentante dei condòmini in relazione ad un'obbligazione contrattuale dallo stesso stipulata, può procedere esecutivamente nei confronti di questi ultimi non per l'intera somma dovuta, bensì solo nei limiti della quota di ciascuno; la questione esaminata in questa sede riguarda un caso tutt'affatto diverso, ossia se in tema di comunione ordinaria, le obbligazioni dei comproprietari, in particolare relativamente alle spese condominiali inerenti alla contitolarità pro indiviso di un appartamento facente parte di un condominio, ricadano o meno nella disciplina del condebito ad attuazione solidale.

Del resto, che le fattispecie, con i correlati referenti normativi, e quindi le questioni siano diverse, è convalidato dal fatto che l'ultima delle pronunce il cui orientamento qui si va a confermare (la sentenza 4 giugno 2008, n. 14813) è stata emessa dalla sezione semplice successivamente all'intervento nomofilattico delle sezioni unite.

3.5. Occorre tuttavia farsi carico del fatto che il *decisum* delle sezioni unite, superando risultati acquisiti in tema di solidarietà passiva nelle obbligazioni, prende le mosse dalla puntualizzazione che, in mancanza di una norma di legge che privilegi la comunanza della prestazione, la natura pecuniaria dell'obbligazione e la sua conseguente intrinseca divisibilità *ex parte debitoris* impediscono l'applicazione della presunzione di solidarietà tra condebitori.

Interrogandosi, in generale, sul "fondamento della solidarietà", le sezioni unite sottolineano infatti che "l'obbligazione dei condòmini (condebitori) ..., consistendo in una somma di danaro, raffigura una prestazione comune, ma naturalisticamente divisibile", e che "la solidarietà passiva... esige la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e della identica causa dell'obbligazione, ma altresì dell'indivisibilità della prestazione comune"; di talché, "in mancanza di quest'ultimo requisito e in difetto di una espressa previsione di legge" - non configurabile rispetto all'obbligazione assunta dal condominio verso i terzi - "la intrinseca parziarietà dell'obbligazione prevale".

Il percorso argomentativo sul fondamento della solidarietà *ex art.* 1294 c.c., seppure centrale per giungere alla affermazione, da parte della citata sentenza n. 9148 del 2008, della natura parziaria della responsabilità dei condòmini per le obbligazioni assunte verso i terzi dall'amministratore in nome e per conto del condominio, non costituisce l'unica ragione del decidere: pertanto quel sostegno motivazionale non è "principio di diritto" *ex art.* 374 c.p.c., comma 3, (non includendo questo tutte le giustificazioni adoperate dal massimo organo della nomofilachia a sostegno della risoluzione adottata), e non è capace di porsi - in altre situazioni di condebito per obbligazioni pecuniarie - con la forza e con il "vincolo" che assiste l'enunciazione delle sezioni unite.

La regola *iuris* delle sezioni unite si basa, infatti, su ulteriori e concorrenti ragioni:

(a) sul fatto che l'art. 1115 c.c. "non riguarda il condominio negli edifici e non si applica al condominio, in quanto regola l'ipotesi della vendita della cosa comune", ossia "la cosa comune soggetta a divisione", laddove "le cose, gli impianti ed i servizi comuni del fabbricato... sono contrassegnati dalla normale indivisibilità ai sensi dell'art. 1119 c.c., e, comunque, dalla assoluta inespropriabilità";

(b) sulla circostanza che l'art. 1123 c.c., "interpretato secondo il significato letterale e secondo il sistema in cui si inserisce, non distingue il profilo esterno e quello interno";

(c) sul rilievo che - stante "il difetto di struttura unitaria del condominio, la cui organizzazione non incide sulla titolarità individuale dei diritti, delle obbligazioni e della relativa responsabilità" - "l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote";

(d) sulla sottolineatura, ancora, che "le obbligazioni dei condòmini sono regolate da criteri consimili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 c.c., per le obbligazioni ereditarie, secondo cui i coeredi concorrono al pagamento dei debiti ereditari in proporzione alle loro quote";

(e) su ragioni - infine - di "giustizia sostanziale" e di analisi economica del diritto, atteso che "la solidarietà avvantaggerebbe il creditore il quale, contrattando con l'amministratore del condominio, conosce la situazione della parte debitrice e può cautelarsi in vari modi", laddove la parziarietà "non costringe i debitori ad anticipare somme a volte rilevantissime in seguito alla scelta (inattesa) operata unilateralmente dal creditore".

Quel che più conta è che lo stesso principio di diritto enunciato dalle sezioni unite (l'assenza di solidarietà nella responsabilità dei singoli condòmini per le obbligazioni assunte dall'amministratore nei confronti del terzo) potrebbe addirittura riposare su una premessa ulteriore ed opposta rispetto a quella espressa dal complesso motivazionale della citata sentenza, ossia - come è stato messo in luce in dottrina - valorizzando il processo di unificazione dell'amministrazione delle cose comuni e l'organizzazione del gruppo, in cui si identifica la stessa identità del condominio (ben al di là del modello della comunione ordinaria), e ricostruendo l'obbligazione contratta per la gestione delle cose comuni come obbligazione soggettivamente semplice: il che porterebbe a ritenere che a detta unificazione, ottenuta all'esterno nei rapporti con i terzi, faccia poi seguito una rifrazione del debito nelle posizioni dei singoli condòmini, i quali confidano ragionevolmente nel fatto che ad essere assunte sono obbligazioni collettive, il cui peso si intende condividere, ma appunto collettivamente e non *uti singuli*.

3.6. Tanto premesso, il collegio - nel ribadire l'applicabilità del principio di cui all'art. 1294 c.c., alle obbligazioni per la cosa comune che fanno capo ai comproprietari in comunione ordinaria - non ritiene persuasiva la tesi che la solidarietà passiva, a parte le ipotesi speciali espressamente volute dal legislatore, dipenda dalla (e si leghi



indissolubilmente alla) indivisibilità della prestazione e sia preordinata a proteggere, in fase esecutiva, soltanto l'unità della prestazione indivisibile.

La regola della solidarietà passiva è stata infatti 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 "comunione di interessi" dalla quale, nella realtà della vita, "più debitori... obbligati per un solo debito... sono legati intimamente" (Relazione al codice civile, n. 597).

Al contrario, la funzione della indivisibilità va colta nell'esigenza di assicurare l'unità della prestazione, data l'inidoneità del suo oggetto ad essere suscettibile di essere frazionato in porzioni idonee a conservare proporzionalmente la stessa funzione economica dell'intera prestazione.

E poiché, appunto, 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*.

Ne deriva che la naturale divisibilità dell'obbligazione pecuniaria dei comproprietari di un appartamento sito in un condominio di contribuire agli oneri condominiali, non impedisce di configurare la solidarietà del vincolo tra quei contitolari.

4. L'accoglimento del quinto motivo del ricorso principale assorbe l'esame degli altri motivi con esso articolati.

5. Passando al ricorso incidentale condizionato, con il primo motivo si deduce contraddittoria motivazione, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5, circa i punti decisivi della controversia rappresentati dalla mancata convocazione del S. alla delibera assembleare del settembre 2003, dalla mancata comunicazione del relativo verbale, dalla mancanza di qualità di condomino del medesimo alla data della delibera, nonché omessa motivazione sulla pacifica conoscenza da parte dell'amministratore delle quote di proprietà e ripartizione in base alle medesime delle spese, anche nel rendiconto posto a base dell'ingiunzione; il tutto in relazione alla dedotta invalidità ed inefficacia nei confronti dell'opponente della delibera medesima e comunque sulla richiesta di revoca del decreto ingiuntivo nei confronti di Serafino Santoro.

5.1. Il motivo è inammissibile, perchè - essendo impugnata una pronuncia secondo equità del giudice di pace, ai sensi dell'art. 113 c.p.c., comma 2, - la censura veicolata non prospetta un'ipotesi equiparabile a quella di inesistenza della motivazione, ossia di mera apparenza della motivazione o di concreta impossibilità di comprenderne la ratio decidendi, a causa di una radicale e insanabile contraddittorietà. 6. Il secondo mezzo del ricorso incidentale condizionato denuncia violazione della norma proces-

suale di cui all'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, per omessa pronuncia su una domanda ed eccezione proposta dall'opponente ed in particolare sulla eccezione di invalidità della delibera.

6.1. Il motivo è infondato, perchè - come emerge per tabulas dalla lettura della sentenza impugnata - il Giudice di pace ha esaminato la domanda di nullità della delibera, ma ha ritenuto che essa non poteva trovare ingresso nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, perchè, essendo dedotto un vizio comportante non la nullità, ma l'annullabilità della delibera, questa avrebbe dovuto essere impugnata "nei termini previsti e nelle sedi competenti".

7. Il ricorso principale è accolto e l'incidentale condizionato rigettato.

La sentenza impugnata è cassata.


Non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa può essere decisa nel merito con il rigetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo.

Le spese processuali, tanto del giudizio di merito quanto di quello di cassazione, seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo. (*Omissis*)

## CORTE DI CASSAZIONE PENALE SEZ. III, 18 OTTOBRE 2011, N. 37516 (UD. 13 LUGLIO 2011)

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

**Misure cautelari reali | Sequestro preventivo | Oggetto | Immobile locato adibito ad attività di prostituzione | Legittimità del sequestro | Condizioni | Individuazione.**

 Il sequestro di un immobile locato a scopo di esercizio di una casa di prostituzione è legittimo allorché l'immobile appaia specificamente, organicamente e stabilmente strumentale rispetto all'attività illecita. Nel caso di specie sono da ritenersi sussistenti sia il "fumus commissi delicti" che il "periculum in mora" legittimanti il sequestro preventivo, in presenza delle seguenti circostanze: immobile locato adibito ad attività di prostituzione; pagamento del canone di locazione in contanti, ritirato personalmente dal proprietario senza il rilascio di alcuna ricevuta; formazione di un falso contratto di locazione dal quale l'immobile risultava locato ad un soggetto fittizio e, sotto il profilo del periculum in mora, protratta destinazione, in modo continuativo e per diversi mesi, dell'immobile all'attività di prostituzione. (*Mass. Redaz.*) (*c.p.p., art. 321; l. 20 febbraio 1958, n. 75, art. 3*) (1)

(1) Conformi, in punto di diritto, Cass. pen. sez. III, 23 ottobre 2007, Busca, in *Ius&Lex dod* n. 6/11, ed. La Tribuna e Cass. pen., sez. III, 2 febbraio 2001, Giorgetti, in *Studium Juris* 2001, 726.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. - Con ordinanza del 30 novembre 2010, il Tribunale di Milano, in sede di riesame, ha confermato il decreto del GIP dello stesso Tribunale del 2 novembre 2010, con cui

è stato disposto il sequestro preventivo di un immobile di proprietà dell'odierno ricorrente, in relazione al reato di favoreggiamento e sfruttamento della prostituzione, che si sarebbe svolto nell'immobile stesso.

2. - Avverso tale decisione, il destinatario del sequestro ha proposto ricorso in cassazione, prospettando, quale unico motivo di impugnazione, la violazione dell'art. 321 c.p.p., per difetto dei presupposti legittimanti l'adozione del sequestro. Il ricorrente rileva, in particolare, l'inadeguatezza della motivazione del provvedimento impugnato: quanto al *fumus commissi delicti*, perché le circostanze dello svolgimento nell'immobile dell'attività di prostituzione, del pagamento del canone di locazione in contanti e della formazione «di un falso certificato di cessione del fabbricato», accertate dai carabinieri, non sarebbero elementi sufficienti; quanto al *periculum in mora*, perché non vi sarebbe idonea motivazione circa la concretezza e attualità dello stesso.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

3.- Il ricorso è infondato e deve essere rigettato.

Sotto l'apparenza della violazione di legge, il ricorrente denuncia, in sostanza, la mancanza, contraddittorietà e manifesta illogicità della motivazione in relazione ai presupposti del sequestro.

Deve rilevarsi che, quanto al *fumus commissi delicti*, il Tribunale ha evidenziato che lo stesso sussiste, sulla base di circostanze direttamente accertate dai carabinieri e, sostanzialmente, non contestate dallo stesso ricorrente: a) lo svolgimento nell'immobile dell'attività di prostituzione; b) il pagamento del canone di locazione in contanti, ritirato personalmente dal proprietario senza il rilascio di alcuna ricevuta; c) la formazione, attraverso l'interposizione del coindagato X., di un falso contratto di locazione dal quale l'immobile risultava locato ad un soggetto fittizio, tale Y.

Quanto al *periculum in mora*, consistente nell'esigenza di evitare l'aggravamento delle conseguenze del reato, l'ordinanza impugnata ne inferisce la sussistenza dalla circostanza che l'appartamento sequestrato era ormai da diversi mesi in modo continuativo utilizzato per la prostituzione; circostanza che configura una protratta e illecita destinazione del bene.


A fronte di una siffatta motivazione - la quale appare del tutto completa e coerente, perché prende in considerazione analiticamente tutti i profili rilevanti del quadro probatorio emerso dalle indagini e ne fa logicamente conseguire la sussistenza dei presupposti del disposto sequestro - le censure del ricorrente si esauriscono nella richiesta di riesame del materiale probatorio; riesame precluso in sede di legittimità.

4. - Ne consegue il rigetto del ricorso, con condanna del ricorrente al pagamento delle spese del procedimento. (*Omissis*)

## CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, 21 SETTEMBRE 2011, N. 19210

PRES. TRIOLA – EST. PETITTI – P.M. CARESTIA (CONF.) – RIC. CONDOMINIO VIA PIERO ALOISI 29 IN ROMA (AVV.TI ARDITI A. E ARDITI M.) C. TEMPESTA (AVV. PERCACCIÒ)

**Assemblea dei condomini | Deliberazioni | Diritto del condomino di esaminare la documentazione contabile | Onere dell'amministratore di fissare modalità di esercizio e di comunicarle ai condomini | Inesigibilità della richiesta | Conseguente onere della prova.**

 In materia condominiale, il condomino ha senz'altro il diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale e a tale diritto corrisponde l'onere dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che permetta l'esercizio del suddetto diritto, della cui esistenza i condòmini vanno informati. Pertanto, deve ritenersi che, a fronte della richiesta di un singolo condomino di accedere alla predetta documentazione in funzione, appunto, della partecipazione informata all'assemblea condominiale in cui si deve deliberare su aspetti contabili della gestione condominiale, l'onere della prova della inesigibilità della richiesta e della sua incompatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull'amministratore e, perciò, in sede di impugnazione della delibera assembleare, spetta al condominio, ove intenda resistere all'azione del condomino dissenziente. (*c.c., art. 1130*)

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza depositata il 29 aprile 2002, il Tribunale di Roma ha rigettato l'impugnazione della delibera adottata dall'assemblea del Condominio di via p. Aloisi n. 32 di Roma - di approvazione del bilancio consuntivo di lavori effettuati e del relativo piano di riparto -, proposta dal condomino Avvocato Bruno Tempesta, il quale aveva lamentato di non avere avuto la possibilità di visionare la documentazione relativa, non avendo l'amministratore provveduto a mostrargliela nonostante la sua esplicita richiesta prima dell'assemblea.

Il Tribunale ha rilevato che «la lamentata inibita visione dei documenti di spesa, in una sola occasione anteriore alla riunione assembleare, non potrebbe comunque inficiare la validità della delibera assembleare di approvazione del bilancio consuntivo, venendo in questione solo una presunta inadempienza dell'amministratore e non potendosi, invece, configurare una radicale impossibilità di accedere ai documenti inerenti alla gestione del condominio».

L'appello proposto dal Tempesta è stato accolto dalla Corte d'appello di Roma, con sentenza depositata il 22 dicembre 2004.

La Corte capitolina ha ritenuto che non fosse necessario disporre l'integrazione istruttoria richiesta dall'appellante, in quanto «la circostanza della mancata esibizione e del mancato rilascio di copie, dopo una iniziale contestazione

in primo grado, è stata poi sostanzialmente ammessa tanto che il primo giudice ha fondato la sua motivazione, oggi censurata, proprio su tale assunto”.

Nel merito, richiamato il principio affermato dalla sentenza di legittimità n. 8460 del 1998, secondo cui ogni proprietario ha facoltà di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta finalizzata a prendere visione o a estrarre copia dei documenti, la Corte territoriale ha ritenuto che tale facoltà non sia fine a se stessa, essendo invece finalizzata a rendere possibile un controllo non solo formale sull'attività dell'amministratore, e che quindi il suo disconoscimento, finendo per paralizzare tale possibilità di controllo, influisce negativamente sulla legittimità di una deliberazione presa dall'assemblea senza che il condomino che ne abbia fatto richiesta sia stato posto in condizione di esaminare i documenti contabili sui quali l'assemblea è chiamata a deliberare e di far valere i propri rilievi innanzi all'assemblea medesima.

Nel caso di specie, ha osservato la Corte, esisteva più di un motivo di doglianza da rappresentare all'assemblea, essendo i lavori stati eseguiti da ditta diversa da quella indicata dall'assemblea ed avendo gli stessi comportato un costo sensibilmente superiore a quello preventivato. La illegittimità della delibera, poi, non poteva ritenersi esclusa per il fatto che l'assemblea avesse approvato il consuntivo, atteso che non è possibile sapere come la medesima assemblea si sarebbe orientata se il condomino che ne aveva fatto richiesta avesse potuto accedere alla documentazione richiesta e che, proprio per non avere avuto detta possibilità, si è determinato a non partecipare all'assemblea nella quale la delibera impugnata è stata adottata.

Per la cassazione di questa sentenza, il Condominio ha proposto ricorso sulla base di quattro motivi; ha resistito, con controricorso, l'intimato, il quale ha altresì proposto ricorso incidentale.

All'udienza del 13 gennaio 2011, la Corte, rilevato che l'amministratore del Condominio aveva proposto ricorso senza la delega dell'assemblea condominiale, ha concesso termine di 90 giorni al Condominio ricorrente per la produzione della suddetta autorizzazione, e ha rinviato la causa a nuovo ruolo.

Il Condominio ricorrente ha depositato l'autorizzazione dell'assemblea condominiale.

La trattazione dei ricorsi è quindi stata fissata per l'udienza pubblica del 16 giugno 2011, in vista della quale il ricorrente incidentale ha depositato memoria.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Deve preliminarmente essere disposta la riunione del ricorso principale e di quello incidentale, in quanto rivolti avverso la medesima sentenza (art. 335 cod. proc. civ.).

Con il primo motivo, il Condominio ricorrente deduce violazione degli artt. 113 c.p.c. e 2697 c.c., dolendosi del fatto che la Corte d'appello abbia ritenuto non contestata la circostanza dell'avvenuto rifiuto, da parte dell'amministratore, di esibire al condomino richiedente la (e di

consegnargli copia della) documentazione necessaria per esaminare la questione sulla quale l'assemblea avrebbe dovuto deliberare. Il Condominio sostiene di aver contestato quanto affermato dall'attore sin dal primo atto di costituzione e di avere ribadito tale contestazione in sede di comparsa conclusionale. Del resto, non può neanche attribuirsi alla sentenza di primo grado il significato ad essa dato dalla Corte d'appello, atteso che il Tribunale si era espresso nei seguenti termini: “Il Giudice rileva, in primo luogo, che la lamentata inibita visione dei documenti di spesa, in una sola occasione anteriore alla riunione assembleare, non potrebbe comunque inficiare la validità della delibera assembleare di approvazione del bilancio consuntivo, venendo in questione solo una presunta inadempienza dell'amministratore e non potendosi, invece, configurare una radicale impossibilità di accedere ai documenti inerenti alla gestione del condominio”.

E che la contestazione fosse stata fatta, è circostanza della quale lo stesso condomino si è reso conto, al punto da continuare anche in appello ad insistere per l'ammissione della richiesta prova testimoniale a sostegno del proprio assunto.

In sostanza, la Corte d'appello avrebbe ommesso di motivare il proprio convincimento. Il Condominio precisa altresì di avere proposto domanda di revocazione della sentenza impugnata alla medesima Corte d'appello che l'ha pronunciata.

Con il secondo motivo, il Condominio denuncia vizio di motivazione e violazione degli artt. 84 e 113 c.p.c., artt. 2730, 2731 e 2733 c.c..

Ove la Corte d'appello avesse ritenuto mancante la contestazione circa la denunciata mancata esibizione della documentazione e il mancato rilascio delle copie, desumendo tale circostanza da uno scritto difensivo (e ciò deve ritenersi sia avvenuto giacché nel caso di specie non è stata effettuata alcuna istruttoria), risulterebbero violate le citate disposizioni, in quanto la Corte d'appello avrebbe attribuito efficacia dispositiva ad un atto del difensore, in violazione del principio per cui detti atti sono privi di efficacia confessoria, potendo al più costituire elementi di libero convincimento da parte del giudice. Ma, sul punto, la sentenza impugnata è del tutto carente di motivazione.

Con il terzo motivo, il Condominio ricorrente deduce violazione dell'art. 1175 c.c., dolendosi del fatto che la Corte d'appello, sul presupposto dell'esistenza di un rapporto di mandato tra i singoli condòmini e l'amministratore, non abbia tuttavia rilevato che il potere di controllo del mandante è esercitabile sempre che lo stesso non si risolva in un intralcio all'amministrazione e sempre che lo stesso non sia contrario al principio della correttezza. In particolare, la Corte territoriale non avrebbe considerato che la richiesta di esibizione dei documenti era stata rivolta all'amministratore solo poche ore prima dello svolgimento dell'assemblea, pur dando atto che tale dato era pacifico e non contestato tra le parti.

Con il quarto motivo, il Condominio lamenta violazione dell'art. 113 c.p.c. e dell'art. 1130 c.c., giacché la Corte, disattendendo quanto affermato dal Tribunale, ha rite-

nuto che l'episodico inadempimento dell'amministratore ad un onere su di lui gravante, in quanto mandatario del Condominio, avesse effetto invalidante sulla deliberazione assunta dall'assemblea.

Il primo motivo di ricorso è infondato.

La Corte d'appello, lungi dal provvedere ad un autonomo accertamento in ordine alla sussistenza o no della prova dell'assunto dell'appellante, secondo cui l'amministratore del Condominio non aveva consentito l'accesso alla documentazione contabile necessaria per l'esame delle questioni poste all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale, si è limitata a interpretare la sentenza del giudice di primo grado, ritenendo che quest'ultimo avesse fondato la propria motivazione sull'assunto che la circostanza della mancata esibizione della documentazione e del mancato rilascio di copie, dopo una iniziale contestazione del Condominio, fosse poi stata sostanzialmente ammessa.

Appare dunque evidente come le censure del Condominio ricorrente, dedotte come vizio di motivazione sull'accertamento della indicata circostanza, non colgano nel segno; così come priva di rilievo è la censura di violazione dell'art. 2697 c.c., atteso che nessuna valutazione del materiale istruttorio la Corte territoriale ha compiuto, essendosi essa limitata a interpretare la sentenza di primo grado, senza che su tale interpretazione il Condominio ricorrente abbia svolto puntuali e pertinenti censure.

È infondato altresì il secondo motivo, atteso che nessuna applicazione la Corte d'appello ha fatto delle norme sulla confessione, nè può ritenersi che abbia valutato il contenuto degli scritti difensivi del Condominio, per inferirne l'avvenuta ammissione della circostanza rilevante ai fini della soluzione del controversia.

Anche il terzo motivo è infondato.

La Corte d'appello ha fatto applicazione del principio affermato dalla giurisprudenza di questa Corte, secondo cui "in tema di comunione dei diritti reali, ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purchè l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza, e non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condòmini richiedenti)" (Cass. n. 8460 del 1998; Cass. n. 15159 del 2001).

La Corte d'appello ha quindi ritenuto, con accertamento in fatto, incensurabile in sede di legittimità (e del resto non puntualmente censurato dal Condominio ricorrente con il motivo in esame), che la richiesta del condòmino attuale resistente fosse finalizzata ad una consapevole e documentata partecipazione all'assemblea condominiale che avrebbe dovuto approvare il bilancio consuntivo dei lavori di manutenzione straordinaria e il piano di riparto delle spese.

Siffatta valutazione, peraltro, presuppone quella, implicitamente effettuata dal giudice di appello, che la richiesta fosse stata formulata in modo congruo rispetto all'orario previsto per l'assemblea e con tempi coerenti rispetto alla comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea stessa, e non incompatibili con le esigenze di organizzazione e con la disponibilità di tempo dell'amministratore.

Del resto lo stesso Condominio ricorrente, nel sottolineare l'esigenza che anche la richiesta del condòmino di visionare la documentazione contabile necessaria ad una consapevole partecipazione all'assemblea condominiale venga assicurata nel rispetto dei criteri di buona fede e di correttezza, non ha tuttavia evidenziato come, nel caso di specie, tali canoni non siano stati osservati dal resistente.

Anzi, lo stesso Condominio riconosce che la richiesta è stata effettuata "poche ore" prima dell'inizio dell'assemblea - con ciò concordando con la deduzione sul punto del resistente -, e non illustra le ragioni per le quali una richiesta effettuata ore prima dell'assemblea non possa ritenersi rispondente agli indicati criteri e crei ostacolo all'attività dell'amministratore. In proposito, appare opportuno rilevare che il condòmino ha senz'altro il diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale e che a tale diritto corrisponde l'onere dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta la possibilità di esercizio di tale diritto e della esistenza della quale i condòmini siano informati. Con il che, deve ritenersi che a fronte della richiesta del condòmino di accedere alla documentazione contabile per gli indicati fini di partecipazione consapevole ad un'assemblea che su quei documenti debba esprimersi, l'onere della prova della inesigibilità della richiesta e della sua non compatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull'amministratore e, quindi, in sede di impugnazione della delibera assembleare, al Condominio, ove intenda resistere all'azione del condòmino dissenziente.

Nel caso di specie, dunque, non essendo neanche stata allegata la non riconducibilità della richiesta del condòmino alle modalità organizzative prescelte dall'amministratore del Condominio per consentire ai condòmini che siano a ciò interessati di prendere visione della documentazione contabile, il motivo di ricorso in esame deve essere rigettato.

Inammissibile è infine il quarto motivo di ricorso, atteso che lo stesso si sviluppa in una articolata ricognizione sulle posizioni della dottrina circa la individuazione della natura giuridica del rapporto che lega l'amministratore al Condominio, ma non si riferisce ad alcuna specifica statuizione o argomentazione decisiva della sentenza impugnata.

In conclusione, il ricorso deve essere rigettato, con conseguente assorbimento del ricorso incidentale.

In applicazione del principio della soccombenza, il Condominio ricorrente deve essere condannato al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo. (*Omissis*)

## LA CASSAZIONE FA IL PUNTO SUL DIRITTO DI ACCESSO DEI SINGOLI CONDOMINI ALLA DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

di Aldo Carrato

La sentenza di legittimità in rassegna è importante perché si sofferma - in linea con l'orientamento più avanzato della stessa giurisprudenza della Suprema Corte - sugli aspetti essenziali relativi all'individuazione delle condizioni per l'esercizio del diritto di accesso, da parte dei singoli condòmini, alla documentazione condominiale che deve essere custodita dall'amministratore.

Ad avviso dell'indirizzo giurisprudenziale assolutamente dominante, richiamato anche nella sentenza in questione, ad ogni singolo condomino di un determinato Condominio deve essere garantito il diritto di accesso alla documentazione condominiale in possesso dell'amministratore in ogni momento rispettando apposite modalità che consentano l'effettività di una sufficiente informazione del condomino richiedente, senza, peraltro, che il condomino interessato sia tenuto a giustificare le ragioni della sua istanza, purché, però, la sua richiesta non sia finalizzata a creare intralcio alla gestione condominiale, dovendo, invero, essere informata al principio di correttezza che deve, comunque, improntare i rapporti tra i singoli condòmini e l'amministratore.

Questo nuovo, più estensivo, orientamento ha preso le mosse dalla sentenza n. 8460 del 26 agosto 1998 (1) (citata anche nella motivazione della sentenza in discorso), con la quale è stato abbandonato il precedente indirizzo giurisprudenziale che, invece, si era attestato su una posizione più restrittiva (2).

Riconsiderando il rapporto che intercorre tra i singoli condòmini e l'amministratore, la giurisprudenza più innovativa ha inteso ricondurlo a quello del mandato con rappresentanza, pur differenziandosene per i profili qualificanti concernenti l'obbligatorietà della costituzione (art. 1129, comma 1, cod. civ.), il contenuto (artt. 1130 e 1131 cod. civ.) e gli effetti (cfr. l'art. 1133 cod. civ., che contempla l'obbligatorietà dei provvedimenti dell'amministratore per tutti i condòmini).

Pertanto, in virtù della puntuale disciplina dell'organizzazione predisposta per amministrare le cose, gli impianti e i servizi comuni e, quindi, dal complesso quadro dei rapporti intercorrenti tra l'amministratore (mandatario) ed i singoli condòmini (mandanti), si è inferito che a que-

sti ultimi, sulla base del disposto dell'art. 1713 cod. civ., spettano i poteri di vigilanza e di controllo sull'attività del primo, che non risultano incompatibili con gli strumenti di costituzione e di estinzione, oltre che con il contenuto e gli effetti, del particolare rapporto (di amministrazione) regolato dalle norme sul condominio.

Ed è sulla base di tale presupposto che - anche nella sentenza in commento - il potere dei condòmini di vigilare e di controllare in ogni tempo la gestione dell'amministratore è stato considerato del tutto conciliabile con il suddetto rapporto di amministrazione, valorizzando, soprattutto, la circostanza che l'amministratore, per ragioni del suo ufficio, detiene i registri ed i documenti contabili afferenti alla gestione e riguardanti gli stessi condòmini, ai quali in definitiva appartengono in proprietà comune.

Alla stregua di tale ricostruzione la più evoluta giurisprudenza di legittimità - di cui la sentenza n. 19219 del 2011 è l'esempio più recente - ha voluto puntualizzare che non sussiste una ragione logica e giuridica per impedire ai condòmini di esercitare, in ogni tempo, la vigilanza ed il controllo sullo svolgimento dell'attività di gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni e, perciò, di prendere visione dei registri e dei documenti che li riguardano, a condizione, tuttavia, che la vigilanza ed il controllo stessi non interferiscano con i compiti dell'amministrazione, non siano contrari al principio della correttezza, che deve permeare i rapporti interpersonali (art. 1175 cod. civ.), e che, in ogni caso, i condòmini istanti si accollino le spese relative alle attività afferenti alla vigilanza ed al controllo medesimi. A tal proposito - come chiarito anche nella sentenza segnalata (3) - non si prospetta necessario che i singoli condòmini interessati specificino la ragione per cui vogliono prendere visione o estrarre copia dei documenti, incombendo, invece, all'amministratore dedurre e dimostrare l'insussistenza di qualsivoglia interesse effettivo in capo ai condòmini istanti, perché i documenti personalmente non li riguardano, ovvero l'esistenza di motivi futili o inconsistenti e comunque contrari alla correttezza, ossia l'inesigibilità della richiesta e l'eventuale sua incompatibilità con le modalità preventivamente comunicate dallo stesso amministratore.

Occorre, tuttavia, chiarire che - pur a fronte della legittimità del diritto di accesso dei condòmini alla documentazione dal medesimo custodita - prima e al momento dell'approvazione del bilancio da parte dell'assemblea condominiale l'amministratore non ha un obbligo generale e preconstituito di depositare la documentazione giustificativa della contabilità, insorgendo, invece, un obbligo specifico a suo carico solo in dipendenza di un'espressa e puntuale richiesta dei singoli condòmini mirata a prendere visione o estrarre copia della stessa (con la correlata specificazione che l'onere di dimostrare di aver inutilmente tentato di esercitare il relativo diritto spetta, in sede processuale, agli stessi condòmini richiedenti).

In definitiva, il diritto di ciascun condomino di richiedere, in ogni momento, l'esibizione dei documenti contabili all'amministratore trova fondamento nel rapporto di mandato che si instaura tra lo stesso amministratore e i condòmini, oltre che nel rapporto di comproprietà di ogni condomino con la complessiva documentazione afferente alla gestione condominiale.

Infatti, l'amministratore condominiale svolge, in qualità di mandatario dei singoli condòmini, le funzioni che gli vengono assegnate dalla legge o conferite dal regolamento o dall'assemblea, ragion per cui egli viene a ricoprire nei riguardi dei partecipanti al condominio - in difetto della costituzione di un ente giuridico con rappresentanza organica - una funzione di rappresentanza volontaria, onde i poteri che può esercitare e gli obblighi che è tenuto ad osservare sono quelli propri riconducibili alla figura di un mandatario.

Il diritto di accesso alla documentazione condominiale si giustifica, oltre che in funzione di un'esigenza generale di conoscenza degli atti condominiali per valutare la connessa attività gestionale svolta dall'amministratore, nell'ottica di consentire a ciascun condomino di stimolare, sui punti interessati dalle risultanze documentali, un'adeguata discussione in seno all'assemblea in modo tale da permettere la formazione di una volontà assembleare che si manifesti correttamente determinatasi sulla scorta di una rappresentazione informativa dei fatti oggettiva e completa (4), che, se non appropriatamente garantita, può giustificare l'impugnazione della correlata delibera adottata dalla stessa assemblea in violazione del suddetto diritto (5).

#### NOTE

(1) In *Foro it.*, 1998, I, 3201, e in *Giust. civ.*, 1999, I, 2459, seguita, poi, da altre: v. Cass. 29 novembre 2001, n. 15159, e Cass. 11 settembre 2003, n. 13350.

(2) V., ad es., Cass. 5 aprile 1984, n. 2220, in *Giust. civ.*, 1985, I, 1189, secondo la quale il potere del singolo condomino di controllare la gestione dell'amministratore e la documentazione ad essa inerente sussisteva, normalmente, in sede di rendiconto annuale presentato dall'amministratore medesimo, nonché di approvazione del bilancio ad opera dell'assemblea, mentre, all'infuori di tale sede, il diritto del condomino stesso di ottenere dall'amministratore l'esibizione di determinati documenti contabili poteva essere riconosciuto solo ove venisse dedotto e dimostrato uno specifico interesse al riguardo.

(3) Ma già in questo senso v. Cass. 28 gennaio 2004, n. 1544, in *Imm. & dir.* 2005, n. 1, 50 e segg., con nota di CARRATO, e in *questa Rivista* 2004, 316. In senso conforme cfr., più recentemente, Cass. 19 maggio 2008, n. 12650.

(4) La Corte di legittimità (cfr. Cass. 11 settembre 2003, n. 13350, in *Rass. loc. e cond.* 2003, 587, con nota di CARRATO) ha, in proposito, precisato che, nel momento in cui l'amministratore viene a trovarsi di fronte ad una richiesta di un condomino finalizzata all'esame dei documenti condominiali, egli deve garantirne il soddisfacimento in termini ragionevoli onde consentire all'istante di prenderne visione, studiarli e formarsi un orientamento in rapporto alla sua condotta partecipativa all'assemblea in funzione della conseguente deliberazione sui punti all'ordine del giorno, la cui discussione coinvolge i documenti medesimi (come quelli


relativi all'approvazione del rendiconto consuntivo e del bilancio preventivo, con il correlato esame a monte di tutti i documenti giustificativi delle spese e degli introiti portati in contabilità, spesso di non semplice riscontro e non sempre adeguatamente e regolarmente documentati).

(5) La stessa Cass. n. 13350 del 2003 ha, infatti, statuito che, in materia di condominio negli edifici, la violazione del diritto di ciascun condomino di esaminare, a sua richiesta e secondo adeguate modalità di tempo e di luogo, la documentazione attinente ad argomenti posti all'ordine del giorno di una successiva assemblea condominiale, determina, in quanto incidente sul procedimento di formazione delle maggioranze assembleari, l'annullabilità della delibera di approvazione dei medesimi.

## CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, 8 SETTEMBRE 2011, N. 18421

PRES. TRIOLA — EST. DI CELSO — P.M. SCARDACCIONE (CONF.) — RIC. T.M. ED ALTRO (AVV. OTTOLIA) C. G.M. ED ALTRA (AVV.TI VERGANO E BENOIT TORSEGINO)

**Diritto alla protezione dei dati personali | Diffusione | Illiceità | Comparazione interessi coinvolti | Fattispecie.**

 Ove vi sia stata una divulgazione di dati personali, non si realizza necessariamente una violazione della relativa legge, dovendosi comunque effettuare una comparazione tra gli interessi coinvolti. Tale valutazione comparativa è riservata al giudice di merito e non è censurabile in sede di legittimità se motivata in modo adeguato e corretto. (Fattispecie nella quale i dati oggetto di divulgazione non erano contenuti in un documento condominiale, bensì in una lettera privata spedita dai ricorrenti all'amministratore condominiale e relativa all'esistenza dell'iniziativa privata di costruzione di un ascensore. La Cassazione ha ritenuto di dover confermare la decisione di merito non ravvisando nella diffusione dei dati personali posta in essere dall'amministratore - il quale anziché limitarsi a riferire, aveva spedito a tutti i condòmini una fotocopia della documentazione riservata ricevuta in visione - un comportamento lesivo della privacy degli interessati ma - al contrario - un atto dovuto nell'ambito dei compiti e delle funzioni proprie dell'amministratore). (d.l.vo 30 giugno 2011, n. 196) (1)

(1) Cfr. Cass. civ., sez. II, 4 gennaio 2011, n. 186 ed altro, in *questa Rivista* 2011, 163.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

V.G. e T.M. proprietari di due appartamenti in un edificio condominiale in Genova, convenivano in giudizio G.M. già amministratore del condominio, chiedendone la condanna al risarcimento dei danni da essi attori subiti a causa degli illeciti commessi dal convenuto nella sua detta qualità e che avevano determinato la revoca dall'incarico di amministratore.

G.M., costituitosi, chiedeva il rigetto della domanda e, comunque, la chiamata in causa della s.p.a. Assicurazioni con la quale aveva stipulato una polizza per la responsabilità professionale.

La citata società si costituiva ed eccepeva la prescrizione del diritto alla garanzia e contestava l'operatività dell'assicurazione.

Con sentenza 26 agosto 2002 l'adito tribunale di Genova condannava il G. a risarcire agli attori il danno non patrimoniale c.d. esistenziale che liquidava in € 1.200,00 per ciascun attore e condannava il convenuto a pagare alla Assicurazioni un terzo delle spese.

Avverso la detta sentenza proponevano distinti appelli gli attori ed il convenuto.

Con sentenza 24 agosto 2005 la Corte di appello di Genova rigettava il gravame del V. e della T. e, in accoglimento del gravame del G., rigettava la domanda risarcitoria proposta dagli attori compensando tra il G. e la Assicurazioni le spese del giudizio di secondo grado. La Corte di appello, per quel che ancora rileva in questa sede, osservava: che, come esattamente rilevato dal tribunale, la domanda come formulata dal V. e dalla T. conteneva sia la causa petendi correlata alla responsabilità contrattuale derivante dal non corretto adempimento delle mansioni di amministratore, sia la causa petendi correlata ai denunciati comportamenti lesivi di diritti assoluti tutelati "erga omnes"; che era fondato l'appello del G. ed infondato quello del V. e della T. per cui la sentenza impugnata andava riformata nel senso del rigetto delle istanze risarcitorie formulate dagli attori; che nella condotta del G. non erano ravvisabili estremi di antiggiuridicità ritenuti sussistenti dal tribunale; che la motivazione della sentenza impugnata era contraddittoria non risultando comprensibile la ragione per la quale l'eventuale arbitrarietà nelle determinazioni e iniziative dell'amministratore dovessero essere apprezzate solo sul piano della responsabilità contrattuale e non anche su quello della responsabilità extracontrattuale e la ragione per la quale le situazioni esimenti da responsabilità extracontrattuale non dovessero essere valutate anche in ordine alla responsabilità contrattuale; che la riconosciuta rispondenza della condotta del G. alle esigenze della legittima e doverosa esecuzione del mandato conferitogli era sufficiente ad integrare la dimostrazione della insussistenza - prima ancora della violazione del principio del "neminem laedere" - degli estremi della responsabilità contrattuale; che andava considerata la doverosità delle iniziative del G. volte alla riscossione dei contributi dovuti dai condomini morosi, quali erano il V. e la T., come andava considerata la doverosità sia dello svolgimento dell'attività conservativa dei diritti concernenti le parti comuni, sia della conseguente valutazione delle diverse situazioni in concreto verificabili; che, a differenza di quanto sostenuto dal V. e dalla T., la mera enunciazione dell'assunto circa la connotazione dolosa emergente dalle modalità oggettive del comportamento del G. non assolveva l'onere della dimostrazione della sussistenza delle imprescindibili componenti della fattispecie di illecito generico; che le espressioni usate nella memoria difensiva depositata nell'interesse del G. nel procedimento di revoca, non risultavano offensive nei confronti del V. e della T., essendosi limitata la difesa del G. a ricordare il principio della rimessione della decisione di agire o meno nei confronti dei condomi-

ni morosi alla discrezionalità dell'amministratore tenendo conto di varie valutazioni concernenti anche "la solvibilità e le condizioni personali"; che, dovendo i condomini essere considerati titolari del trattamento dei dati riservati sia singolarmente che nella collettività, non poteva essere ritenuta illecita la comunicazione all'interno della compagine condominiale avente ad oggetto i dati concernenti nell'insieme la gestione condominiale ivi compresi quelli attinenti alle posizioni personali di ciascun condomino; che, in relazione alle spese del giudizio possessorio, appariva chiara l'estraneità del tema al giudizio restando in tale sede solo da rilevare che la reiezione della domanda avanzata ex art. 96 c.p.c., escludendo l'ipotesi della mala fede o della colpa grave nell'aver agito in giudizio, escludeva anche la prospettabilità di estremi di responsabilità dell'amministratore; che il G. non aveva formulato specifici motivi di censura in ordine al governo delle spese tra esso appellante e la s.p.a. Assicurazioni.

La cassazione della sentenza della Corte di appello di Genova è stata chiesta dal V. e dalla T. con ricorso affidato a sette motivi. Il G. ha resistito con controricorso ed ha proposto ricorso incidentale - sorretto da un solo motivo - nei confronti della s.p.a. Assicurazioni la quale non ha svolto attività difensiva in sede di legittimità. Le parti costituite hanno depositato memorie.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso principale e quello incidentale vanno riuniti a norma dell'articolo 335 c.p.c.

Con il primo motivo del ricorso principale il V. e la T. denunciano vizi di motivazione in relazione agli artt. 1176, 1218, 1710 e 2043 c.c., deducendo che quella che la corte di appello ha considerato come una contraddittorietà della sentenza di primo grado costituisce invece una contraddittorietà della sentenza di appello. La corte di merito, lungi dall'esaminare il lamentato errore commesso dal tribunale nel non condannare il G., anche per la responsabilità extracontrattuale, ha preferito utilizzare il detto errore al fine di demolire la sentenza di primo grado con la quale era stata ravvisata la responsabilità contrattuale del G. In tal modo si è sommato errore ad errore. Inoltre il tribunale non aveva ravvisato una situazione esimente, ma aveva escluso la responsabilità extracontrattuale per difetto di prova del dolo. In ogni caso non era possibile trasferire le eventuali "situazioni esimenti" dal campo della responsabilità extracontrattuale nel campo della responsabilità contrattuale. La corte di appello ha altresì obliato il contenuto della pregressa decisione con la quale il tribunale di Genova aveva revocato la nomina di amministratore del G. sulla base della affermata arbitrarietà del comportamento dell'amministratore.

Con il secondo motivo i ricorrenti principali denunciano vizi di motivazione e violazione degli artt. 1130, 1175, 1176, 1218, 1375, 1710 e 2043 c.c., in relazione all'articolo 2 Costituzione, sostenendo - con ampie e dettagliate argomentazioni - che la decisione impugnata è insufficiente ed è frutto del malgoverno dei principi in tema di responsabilità contrattuale. Ad avviso dei ricorrenti la corte di

appello ha espresso solo un teorema generale senza alcun effettivo supporto motivazionale: il concetto di "doverosità" più volte ripetuto dalla corte di merito, non è calato nel caso di specie e non poggia su alcuna specifica indicazione di norma. La corte non ha considerato che anche l'amministratore del condominio deve esercitare i propri doveri secondo i principi di correttezza e buona fede e che essi ricorrenti avevano denunciato il cattivo uso da parte del G. dei suoi poteri stravolti allo scopo di danneggiare alcuni condòmini e di favorire altri. La corte di merito non ha tenuto in alcun conto i comportamenti - nel dettaglio riportati - denunciati a carico del G. a dimostrazione della violazione degli obblighi di diligenza, prudenza e perizia incumbenti su un amministratore di condominio e che trovano applicazione in sede contrattuale ed extracontrattuale. Dalla telegrafica motivazione della sentenza impugnata non è dato comprendere il perché il G. è stato assolto dagli addebiti contrattuali ed extracontrattuali. Il giudice di appello non ha considerato che anche il cattivo uso dei poteri è indice di assenza di buona fede e di correttezza il che rappresenta una fonte di risarcimento del danno. Un comportamento astrattamente "doveroso" è passibile di responsabilità ove venga tenuto in modo abusivo e scorretto. Nessuno degli elementi provati da essi ricorrenti - e posti a base del denunciato scorretto comportamento del G. - è stato valutato dalla corte di appello.

Con il terzo motivo il V. e la T. denunciano vizi di motivazione e violazione degli artt. 1218, 2697, 1130, 1175, 1218, 1375, 1710, 2043 c.c., 115 e 116 c.p.c., deducendo che il tribunale aveva condannato il G. per i riconosciuti comportamenti abusivi ed arbitrari in danno di essi ricorrenti e per non aver il G. fornito la prova contraria di assenza di colpa. Rimasto identico in secondo grado il materiale probatorio, la corte di appello avrebbe dovuto confermare la condanna per responsabilità contrattuale. Da ciò la denunciata violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. non potendo la corte di merito colmare di ufficio la lacuna probatoria utilizzando a fondamento dell'assoluzione una petizione di principio apodittica ed avulsa dal caso concreto.

Con il quarto motivo i ricorrenti denunciano vizi di motivazione e violazione dell'articolo 2043 c.c. sostenendo che la pronuncia di condanna in primo grado era stata determinata dal riconoscimento della responsabilità contrattuale del G. con riferimento a due abusi in relazione ai quali era stata esclusa la responsabilità extracontrattuale. Erroneamente la corte di appello ha confermato il rigetto della domanda risarcitoria per responsabilità extracontrattuale confondendo il dolo con la colpa e non considerando che il richiamo di essi ricorrenti all'articolo 2043 c.c. era nel senso dell'illecito colposo. Nella sentenza impugnata manca qualsiasi accenno all'illecito colposo del G. per i comportamenti oggetto di causa. Inoltre il dolo generico (consapevolezza di cagionare il danno) va desunto dal giudice attraverso le concrete modalità del comportamento oggetto di esame. La corte di appello ha anche errato nel non censurare l'inosservanza delle regole di condotta del "buon" amministratore e nel non ravvisare la responsabilità aquiliana anche per la colpa lieve.

Con il quinto motivo il V. e la T. denunciano violazione degli artt. 89 c.p.c., 594 e 595 c.p., 2043 e 2059 c.c. lamentando l'errore commesso dalla corte di appello nel confermare il rigetto della domanda di risarcimento per le offese contenute nella memoria difensiva depositata dal G. nel giudizio di revoca. È sfuggito alla Corte che nella detta memoria il G. aveva accusato essi ricorrenti di essere condòmini insolventi e in cattive condizioni personali con l'aggravante di giustificare ex post un proprio comportamento arbitrario. Era quindi evidente l'offensività intrinseca delle dichiarazioni del G. sia perché basate su presupposti falsi e tendenziosi, sia perché ingeneranti nella collettività condominiale l'errata convinzione dello stato di insolvenza di essi ricorrenti. L'omissione di lettura degli atti ha condotto la corte di appello a violare le norme sopra indicate ed a negare il risarcimento del danno morale e da lesione dell'identità e dell'immagine personale di essi ricorrenti offesi dall'attribuzione di fatti determinati comunicati a più persone.

Con il sesto motivo i ricorrenti denunciano violazione degli artt. 9, 11, 20 e 21 legge 675/96 in relazione agli artt. 18, 29 e 35 di detta legge e dell'articolo 2050 c.c. deducendo che erroneamente la corte di appello ha confermato il rigetto della domanda di risarcimento del danno per violazione della "privacy" di essi istanti consumatasi il 10 febbraio 1998 quando il G. diffuse documenti personali di essi V. e T. I dati oggetto della contestazione giudiziale non erano contenuti in un documento condominiale, ma in una lettera privata spedita da essi ricorrenti al G. per avvertire in ordine all'esistenza dell'iniziativa privata di costruzione di un ascensore. Il G. spedì a tutti i condòmini una fotocopia della documentazione riservata ricevuta in visione, consentendo quindi ad un numero imprecisato di persone di conoscere dati personali di esso V. La sbrigativa motivazione adottata dalla corte di appello sul punto ha condotto alla violazione delle norme sopra indicate.

Con il settimo motivo i ricorrenti denunciano violazione degli artt. 1223, 1176, 1218, 1710, 2043 e 2056 c.c. deducendo che ha errato la corte di appello nel confermare il rigetto della domanda di risarcimento patrimoniale, indicato nelle spese di giudizio ingiustamente sopportate da essi V. e T. in relazione ai procedimenti monitori instaurati dal G. abusando dei propri poteri di amministratore. È lampante l'errore di lettura delle carte processuali da parte della corte di appello in quanto le spese legali in questione erano collegate non al giudizio possessorio, ma ai due procedimenti di ingiunzione.

La Corte rileva l'infondatezza e, in parte, l'inammissibilità delle dette numerose (a volte ripetitive) censure che possono essere esaminate congiuntamente per la loro stretta connessione ed interdipendenza riguardando tutte o asseriti vizi di motivazione (primo, secondo, terzo, quarto e sesto motivo di ricorso) o - sia pur sotto aspetti e profili diversi - le stesse questioni o questioni collegate.

Va innanzitutto osservato che le riportate censure si risolvono essenzialmente - pur se titolate come vizi di motivazione e come violazione di legge - nella pretesa di contrastare e criticare l'apprezzamento delle prove



operato dal giudice del merito (omesso od errato esame di risultanze istruttorie, preferenza conferita ad alcune prove rispetto ad altre) incensurabile in questa sede di legittimità perché sorretto da motivazione adeguata, logica ed immune da errori di diritto: il sindacato di legittimità è sul punto limitato al riscontro estrinseco della presenza di una congrua ed esauriente motivazione che consenta di individuare le ragioni della decisione e l'iter argomentativo seguito nell'impugnata sentenza. Inammissibilmente i ricorrenti prospettano una diversa lettura del quadro probatorio dimenticando che l'interpretazione e la valutazione delle risultanze processuali sono affidate al giudice del merito e costituiscono insindacabile accertamento di fatto: la sentenza impugnata non è suscettibile di cassazione per il solo fatto che gli elementi considerati dal giudice del merito siano, secondo l'opinione del ricorrente, tali da consentire una diversa valutazione conforme alla tesi da essa sostenuta.

Spetta infatti solo al giudice del merito individuare la fonte del proprio convincimento ed apprezzare le prove, controllarne l'attendibilità e la concludenza, scegliere tra le risultanze istruttorie quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione, dar prevalenza all'uno o all'altro mezzo di prova. Né per ottemperare all'obbligo di motivazione il giudice di merito è tenuto a prendere in esame tutte le risultanze istruttorie ed a confutare ogni argomentazione prospettata dalle parti, essendo sufficiente che egli indichi - come nella specie - gli elementi sui quali fonda il suo convincimento dovendosi ritenere per implicito disattesi tutti gli altri rilievi che, sebbene non specificamente menzionati, siano incompatibili con la decisione adottata.

Nel caso in esame non sono ravvisabili gli asseriti vizi di motivazione; parimenti sono insussistenti le dedotte (in particolare al secondo ed al quarto motivo) violazioni di legge (e dei principi in tema di correttezza e buona fede, di rispetto degli obblighi di diligenza, prudenza, perizia).

La corte di appello ha escluso la ravvisabilità nella condotta del G. quale amministratore condominiale, di estremi di "antigiuridicità" rilevando che la detta condotta rispondeva alle esigenze della legittima e doverosa esecuzione del mandato, con conseguente insussistenza di estremi di responsabilità contrattuale o extracontrattuale. Il giudice di secondo grado ha quindi logicamente ritenuto il comportamento del G. - e il concreto esercizio dei suoi poteri - non in contrasto con i principi di correttezza e buona fede e con gli obblighi di diligenza, prudenza e perizia incombenti sull'amministratore condominiale nell'espletamento del mandato conferitogli.

La corte di appello è pervenuta alle dette conclusioni (sopra ampiamente riportate nella parte narrativa che precede) attraverso argomentazioni complete ed appa- ganti, improntate a retti criteri logici e giuridici - nel pieno rispetto, al contrario di quanto sostenuto dai ricorrenti, delle regole che disciplinano l'onere della prova e con ragionamento ineccepibile - nonché frutto di un'indagine accurata e puntuale delle risultanze istruttorie richiamate nella decisione impugnata.

Va in proposito notato - con riferimento alla tesi dei ricorrenti relativa al quadro probatorio rimasto inalterato nel giudizio di secondo grado - che la corte di merito era tenuta a procedere ad una nuova valutazione delle risultanze probatorie acquisite in primo grado dovendo rispondere ai contrapposti rilievi critici sul punto mossi alla pronuncia di primo grado dal G. e dai V.-T. nei rispettivi atti di appello.

Il giudice di secondo grado ha dato conto delle proprie valutazioni, circa i riportati accertamenti in fatto, esaminando compiutamente le risultanze istruttorie ed esponendo adeguatamente le ragioni del suo convincimento.

Alle dette valutazioni i ricorrenti contrappongono le proprie, ma della maggiore o minore attendibilità di queste rispetto a quelle compiute dal giudice del merito non è certo consentito discutere in questa sede di legittimità, ciò comportando un nuovo autonomo esame del materiale deliberato che non può avere ingresso nel giudizio di cassazione.

Dalla motivazione della sentenza impugnata risulta chiaro che la corte di appello, nel porre in evidenza gli elementi probatori favorevoli alle principali tesi difensive del G. ha implicitamente espresso una valutazione negativa delle contrapposte tesi del V. e della T.

Pertanto, poiché resta istituzionalmente preclusa in sede di legittimità ogni possibilità di rivalutazione delle risultanze istruttorie, non possono i ricorrenti pretendere il riesame del merito sol perché la valutazione delle accertate circostanze di fatto come operata dal giudice di secondo grado non collima con le loro aspettative e confutazioni.

Va altresì segnalato che le censure concernenti l'omesso o errato esame delle risultanze probatorie - provvedimento di revoca della nomina di amministratore (primo motivo), veri atti non letti (quinto motivo), contenuti dati personali (sesto motivo) - sono inammissibili anche per la loro genericità in ordine all'asserita erroneità in cui sarebbe incorso il giudice di appello nell'interpretare e nel valutare le dette risultanze istruttorie.

Nel giudizio di legittimità il ricorrente che deduce l'omessa o l'erronea valutazione delle risultanze probatorie ha l'onere (per il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione) di specificare il contenuto delle prove mal (o non) esaminate, indicando le ragioni del carattere decisivo del lamentato errore di valutazione: solo così è consentito alla corte di cassazione accertare - sulla base esclusivamente delle deduzioni esposte in ricorso e senza la necessità di indagini integrative - l'incidenza causale del difetto di motivazione (in quanto omessa, insufficiente o contraddittoria) e la decisività delle prove erroneamente valutate perché relative a circostanze tali da poter indurre ad una soluzione della controversia diversa da quella adottata.

Il mancato esame di elementi probatori, contrastanti con quelli posti a fondamento della pronuncia, costituisce vizio di omesso esame di un punto decisivo solo se le risultanze processuali non o mal esaminate siano tali da invalidare l'efficacia probatoria delle altre risultanze sulle quali il convincimento si è formato, onde la "ratio decidendi"

venga a trovarsi priva di base. In proposito va ribadito che per poter configurare il vizio di motivazione su un asserito punto decisivo della controversia è necessario un rapporto di causalità logica tra la circostanza che si assume trascurata e la soluzione giuridica data alla vertenza, sì da far ritenere che quella circostanza se fosse stata considerata avrebbe portato ad una decisione diversa.

Nella specie le censure mosse dai ricorrenti sono carenti sotto l'indicato aspetto in quanto non riportano il contenuto specifico delle prove documentali indicate nei motivi di ricorso. Tale omissione non consente di verificare l'incidenza causale e la decisività dei rilievi al riguardo sviluppati in ricorso.

Sotto altro aspetto le censure concernenti gli asseriti errori che sarebbero stati commessi dal giudice di secondo grado nel ricostruire i fatti di causa sono inammissibili risolvendosi nella tesi secondo cui l'impugnata sentenza sarebbe basata su affermazioni contrastanti con gli atti del processo e frutto di errore di percezione o di una svista materiale degli atti di causa. Trattasi all'evidenza della denuncia di travisamento dei fatti contro cui è esperibile il rimedio della revocazione. Secondo quanto più volte affermato da questa Corte, la denuncia di un travisamento di fatto, quando attiene al fatto che sarebbe stato affermato in contrasto con la prova acquisita, costituisce motivo di revocazione e non di ricorso per cassazione importando essa un accertamento di merito non consentito in sede di legittimità.

Va aggiunto che con alcune censure i ricorrenti mirano a contrastare il risultato dell'attività istituzionalmente affidata al giudice del merito come, ad esempio, la valutazione della sussistenza del carattere offensivo o meno del contenuto degli scritti difensivi (quinto motivo) ovvero la ravvisabilità o meno nel concreto comportamento tenuto dal G., quale amministratore condominiale, del rispetto dei principi di correttezza e buona fede (quarto motivo e, in parte, secondo motivo).

Al riguardo è opportuno porre in evidenza che, come questa Corte ha avuto modo di precisare, ove vi sia stata una divulgazione di dati personali, non si realizza necessariamente una violazione della citata legge, dovendosi comunque effettuare una comparazione, affidata al giudice di merito, tra gli interessi coinvolti (sentenza 4 gennaio 2011, n. 186).

È appena il caso di segnalare infine - in relazione al settimo motivo - l'irrilevanza dell'errore in cui è incorso il giudice di secondo grado nel far riferimento alle spese del giudizio possessorio e non dei procedimenti monitori atteso che, in ogni caso, il rigetto della domanda del V. e della T. sul punto in questione è stato espressamente motivato con l'affermazione della estraneità del detto punto al giudizio in esame: la detta ratio decidendi, oltre ad essere corretta sul piano logico-giuridico, non è stata in alcun modo censurata dai ricorrenti.

In definitiva sono insussistenti gli asseriti vizi di motivazione e le dedotte violazioni di legge che presuppongono una ricostruzione dei fatti diversa da quella ineccepibilmente effettuata dal giudice del merito: la sentenza impugnata è corretta e si sottrae alle critiche di cui è stata oggetto.

Il ricorso principale deve pertanto essere rigettato con la conseguente condanna in via solidale dei soccombenti V. e T. al pagamento delle spese processuali in favore del G.

Con l'unico motivo del ricorso incidentale - rivolto nei confronti della s.p.a. Assicurazioni - G. M. denuncia omessa pronuncia in ordine alla domanda di garanzia ed alla conseguente regolamentazione delle spese processuali. Deduce il G. che in secondo grado aveva chiesto di essere garantito dalla società di assicurazione con vittoria di spese dei due gradi del giudizio, così impugnando il capo della sentenza di primo grado con il quale era stata pronunciata la condanna di esso ricorrente al pagamento delle spese del giudizio nei confronti della Assicurazioni. La corte di merito ha ommesso di pronunciarsi sulla tale richiesta di riforma del detto capo della sentenza del tribunale.

Il motivo è palesemente infondato e frutto di una non attenta lettura e di una non corretta interpretazione della sentenza impugnata con la quale la corte di appello - al contrario di quanto sostenuto dal ricorrente - ha espressamente esaminato il gravame proposto dal G. avverso la sentenza di primo grado anche con riferimento alla parte relativa alla domanda di garanzia dallo stesso avanzata nei confronti della s.p.a. Assicurazioni e che il tribunale aveva rigettato.

In proposito il giudice di appello ha coerentemente ed ineccepibilmente posto in evidenza che il risultato decisionale cui era pervenuto in merito ai rapporti tra il G. da una parte ed i V. e la T., dall'altra parte, avevano fatto "venir meno nell'attualità l'interesse sotteso all'istanza di riforma in tale parte della sentenza di primo grado" formulata dal G.

La corte di merito ha poi aggiunto che non erano stati introdotti dal G. "specifici motivi di censura in ordine alla distribuzione dell'onere delle spese tra le suddette parti", ossia tra il G. e la s.p.a. Assicurazioni precisando quindi che non ricorrevano "le condizioni per cui qualsiasi statuizione specifica debba essere assunta al riguardo in appello" (pagina 20 sentenza impugnata).


La riportata ragione posta a base della decisione in ordine alla regolamentazione delle spese del giudizio di primo grado tra il G. e la citata società non ha formato oggetto di censura da parte del ricorrente per cui sul capo in questione si è formato il giudicato.

Non vi è luogo a provvedimento sulle spese del giudizio di cassazione con riferimento alla posizione della s.p.a. Assicurazioni in difetto di attività di resistenza della detta parte intimata. (*Omissis*)

## CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. III, 14 LUGLIO 2011, N. 15443

PRES. TRIFONE – EST. CHIARINI – P.M. DESTRO (CONF.) – RIC. GUGLIELMI ED ALTRA (AVV. POLITO) C. PALOMBO (AVV. NARDECCHIA)

**Contratto di locazione | Natura personale del rapporto di locazione | Legittimazione a concedere il bene in locazione | Individuazione | Presupposti | Disponibilità di fatto del bene in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico | Sufficienza | Riconoscibilità della legittimazione in capo al detentore di fatto che abbia acquisito la disponibilità del bene lecitamente e al possessore legittimo | Sussistenza | Fattispecie.**

 Il rapporto che nasce dal contratto di locazione e che si instaura tra locatore e conduttore ha natura personale, con la conseguenza che chiunque abbia la disponibilità di fatto del bene, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, può validamente concederlo in locazione, onde la relativa legittimazione è riconoscibile anche in capo al detentore, a meno che la detenzione non sia stata acquistata illecitamente. Ne consegue la validità ed efficacia della locazione stipulata dal condomino di un bene comune del quale abbia la detenzione esclusiva. (c.c., art. 1117; c.c., art. 1571) (1)

(1) In termini cfr. Cass. civ., sez. III, 20 aprile 2007, n. 9493, in *questa Rivista* 2007, 637; Cass. civ., sez. III, 11 aprile 2006, n. 8411, *ivi* 2006, 557 e Cass. civ., sez. III, 4 marzo 2005, n. 4764, *ivi* 2005, 574.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza del 10 marzo 2004 la Corte di appello di Roma rigettava l'appello di Sante Guglielmi e Isabella Lo Russo nei confronti di Luigia Angela Palombo che aveva accolto la domanda di costei di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento dei conduttori, e respinto la loro domanda riconvenzionale di restituzione dell'ecedenza del canone pagato, condannandoli a pagare un milione di lire, sulle seguenti considerazioni: 1) la natura condominiale del vano sottoscala affittato dalla Palombo non ne escludeva il possesso non essendo necessaria per la locazione la proprietà del bene; 2) la natura condominiale del vano, che risultava dalla compravendita dell'appartamento da parte dei coniugi Guglielmi-Lo Russo antecedente alla locazione, non comportava la rideterminazione del canone, mentre la pertinenzialità di esso alla proprietà dei conduttori era indimostrata.

Ricorrono per cassazione Sante Guglielmi e Isabella Lo Russo cui resiste Luigia Angela Palombo.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo deducono: "Violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c.

1.1. Con il secondo motivo deducono violazione dell'art. 360 n. 5 c.p.c. per contraddittorietà di motivazione circa il rigetto del motivo di appello con il quale si chiedeva riconoscersi la proprietà comune condominiale del vano sottoscala oggetto della locazione e la conseguente nullità del contratto.

1.2. Con il terzo motivo lamentano: "Violazione dell'art. 360 n. 5 c.p.c. per difetto, erroneità e contraddittorietà di motivazione circa il rigetto del secondo motivo di appello con il quale si chiedeva la rideterminazione del canone locativo e la condanna della locataria alla restituzione delle somme maggiori corrisposte".

A norma dell'art. 1117 le scale, i pianerottoli, le aree sono parti comuni dell'edificio si che la Palombo non poteva chiudere una superficie di pianerottolo sottostante le scale condominiali e utilizzarla in via esclusiva o locarla a terzi.

Il motivo è infondato.

Per principio maggioritario di questa Corte il rapporto che nasce dal contratto di locazione e che si instaura tra locatore e conduttore ha natura personale, con la conseguenza che chiunque abbia la disponibilità di fatto del bene, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, può validamente concederlo in locazione, onde la relativa legittimazione è riconoscibile anche in capo al detentore di fatto, a meno che la detenzione non sia stata acquistata illecitamente e, a maggiore ragione deve considerarsi valido e vincolante anche il contratto stipulato tra chi, acquistato il possesso (o la detenzione) abbia conservato tale possesso non opponendosi il proprietario (Cass. 4764/2005, 8411/2006, 9493/2007).

A questo principio si è attenuta la Corte di merito e perciò le doglianze sono infondate.

2. Con il quarto motivo deducono: "Violazione degli artt. 132 e 133 c.p.c. nullità della sentenza".

2.1. Con il quinto motivo lamentano: "Violazione del diritto di difesa ai sensi dell'art. 24 della Costituzione perché la sentenza impugnata è priva della parte motiva".


Le censure sono superate dalla ricezione della sentenza impugnata nella sua integralità a seguito della richiesta di questa Corte alla cancelleria della Corte di merito, come comunicato alle parti con ordinanza loro notificata il 5 ottobre 2010, mentre l'avviso di udienza è stato notificato il 15 novembre 2010.

Concludendo il ricorso va respinto e i ricorrenti condannati a pagare le spese del giudizio di cassazione. (*Omissis*)

## CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. VI, 12 LUGLIO 2011, N. 15319

PRES. SETTIMI – EST. MATERA – P.M. FUCCI (CONF.) – RIC. TARQUINI (AVV. ALTAMURA) C. CONDOMINIO VIA TENUTA DEL CASALOTTO 9/B IN ROMA (AVV. LATELLA)

**Innovazioni | Delibera di destinazione di un'area di giardino a parcheggio | Divieto ai sensi dell'art. 1120, secondo comma, cod. civ. | Esclusione | Fondamento.**

 La delibera assembleare di destinazione a parcheggio di un'area di giardino condominiale, interessata solo in piccola parte da alberi di alto fusto e di ridotta estensione rispetto alla superficie complessiva, non dà luogo ad una innovazione vietata dall'art. 1120 cod. civ., non comportando tale destinazione alcun apprezzabile deterioramento del decoro architettonico, né alcuna significativa menomazione del godimento e dell'uso del bene comune, ed anzi, da essa derivando una valorizzazione economica di ciascuna unità abitativa e una maggiore utilità per i condòmini. (c.c., art. 1102; c.c., art. 1117; c.c., art. 1120; c.c., art. 1135) (1)

(1) Nel senso che la delibera condominiale con la quale si decide di adibire il cortile comune di ampiezza insufficiente a garantire il parcheggio delle autovetture condominiali a parcheggio dei motoveicoli, con individuazione degli spazi, delimitazione ed assegnazione degli stessi ai singoli condòmini, non dà luogo ad una innovazione vietata dall'art. 1120 c.c., non comportando tale assegnazione una trasformazione della originaria destinazione del bene comune, o l'inservibilità di talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un singolo condomino, v. Cass. civ., sez. II, 5 marzo 2008, n. 5997, in *Arch. giur. circ.* 2008, 748.

### PREMESSO IN FATTO

Il relatore della Sezione ha depositato in Cancelleria la seguente relazione, a norma dell'articolo 380 bis c.p.c.:

“Con atto di citazione notificato il 18 aprile 2002 Tarquini Annamaria, quale proprietaria dell'appartamento sito nella palazzina b), int. 1 del Condominio di via Tenuta del Casalotto n. 9/b Roma, conveniva in giudizio il Condominio di tale edificio, per sentire annullare o dichiarare la nullità della deliberazione adottata dall'assemblea dei condòmini in data 22 marzo 2002, nella parte in cui aveva stabilito di utilizzare una parte del giardino condominiale per la realizzazione di dodici posti auto da assegnare ai condòmini tramite sorteggio.

L'attrice deduceva che tale delibera era illegittima, in quanto prevedeva una innovazione vietata ai sensi degli artt. 1102 e 1120 c.c., per assoluta alterazione della funzione e destinazione del giardino, nonché del decoro architettonico dell'edificio. Evidenziava, inoltre, che non vi era stata la maggioranza richiesta dall'art. 1120 c.c. e art. 1136 c.c., comma 5.

Il Condominio si costituiva contestando la fondatezza della domanda.

Il Tribunale di Roma, con sentenza n. 11009/2004, rigettava la domanda.

Tale sentenza veniva appellata dalla Tarquini.

Con sentenza depositata il 3 febbraio 2010 la Corte di Appello di Roma rigettava il gravame.

Per la cassazione di tale sentenza ricorre la Tarquini, sulla base di tre motivi.

Il Condominio di via Tenuta del Casalotto n. 9/b Roma resiste con controricorso.

1) Col primo motivo di ricorso la Tarquini denuncia violazione di legge, in relazione agli artt. 1102, 1120 e 1121 c.c.

Deduce che, con sentenza n. 4922/1977, la Corte di Cassazione, in una situazione sostanzialmente identica a quella decisa dalla sentenza impugnata, ha affermato che l'autorizzazione data ai condòmini di parcheggiare autovetture private in un'area relativamente ampia (circa 500 mq.) originariamente destinata a parco giardino altera in modo notevole ed in misura intollerabile le funzioni tipiche di un parco giardino; e che l'innovazione costituita dalla mutata destinazione di tale area condominiale da parco giardino a parcheggio di autovetture private di singoli condòmini, non è certamente diretta al miglioramento della cosa comune, risultandone questa degradata sotto il profilo sia estetico che funzionale.

Assume che tale decisione ribalta in toto il ragionamento dei giudici di merito, i quali hanno apoditticamente sostenuto che la eliminazione di un'area verde condominiale e la trasformazione della stessa in parcheggio costituiscono una nota miglioria.

La censura è inammissibile per difetto del requisito di specificità.

La ricorrente si è limitata a richiamare una precedente pronuncia di questa Corte, pretendendo di desumere da essa l'erroneità del giudizio espresso dal giudice territoriale circa l'insussistenza della dedotta violazione del decoro architettonico.

È noto, peraltro, che l'indagine volta a stabilire se, a norma dell'art. 1120 c.c., una innovazione determini o meno l'alterazione del decoro architettonico di un determinato fabbricato, deve essere condotta tenendo conto delle peculiarità del caso concreto; e che, ai fini considerati, è necessario che l'alterazione del decoro architettonico sia apprezzabile e si traduca in un pregiudizio economico che comporti un deprezzamento sia dell'intero fabbricato che delle singole porzioni in esso comprese (Cass. 25 gennaio 2010, n. 1286). È pacifico, inoltre, in giurisprudenza, che l'indagine volta a stabilire se, in concreto, a norma dell'art. 1120 c.c., una innovazione determini o meno l'alterazione del decoro architettonico di un fabbricato è demandata al giudice di merito, il cui apprezzamento si sottrae al sindacato di legittimità se congruamente motivato (Cass. 3 settembre 1998 n. 8731; Cass. 24 marzo 2004, n. 5899; Cass. 25 gennaio 2010, n. 1286).

Nel caso di specie la Corte di Appello, sulla base delle risultanze acquisite, ha escluso, con motivazione immune da vizi logici e in piena coerenza con i principi innanzi enunciati, che la destinazione a parcheggio di un'area di giardino interessata solo in piccola parte da alberi di alto fusto e di ridotta estensione (mq. 240) rispetto alla superficie complessiva (mq. 1.300) abbia provocato un apprezzabile deterioramento del decoro architettonico,

evidenziando altresì che la realizzazione del parcheggio, nella persistenza di una vasta area giardinata, lungi dal determinare un deprezzamento dell'edificio, ha comportato una valorizzazione dell'immobile.

La valutazione espressa al riguardo, pertanto, non può essere inficiata dalle contrarie e apodittiche affermazioni della ricorrente, prive di qualsiasi riferimento alla specifica situazione di fatto oggetto del presente giudizio.

2) Col secondo motivo la ricorrente denuncia violazione di legge, in relazione all'articolo 8 del regolamento di condominio.

Sostiene che tale articolo vieta in maniera assoluta la eliminazione, anche parziale, del giardino condominiale e che, di conseguenza, erroneamente la Corte di Appello ha ritenuto compatibile col detto regolamento di condominio la eliminazione di una parte del giardino e la trasformazione dello stesso in parcheggio per auto.

Il motivo è inammissibile, sia perché l'interpretazione del regolamento condominiale, per la natura negoziale di tale atto, può formare oggetto di censura in sede di legittimità solo sotto i profili della violazione o falsa applicazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale e dell'omissione, insufficienza o contraddittorietà della motivazione (Cass. 25 ottobre 2010, n. 21841), vizi che nella specie non sono stati dedotti, sia perché, in base al principio di autosufficienza del ricorso, la ricorrente avrebbe dovuto trascrivere il testo della norma regolamentare asseritamente male interpretata dai giudici di merito, in modo di porre questa Corte in condizione di effettuare le necessarie verifiche.

3) Col terzo motivo la Tarquini lamenta il difetto di motivazione.

Sostiene che la Corte di Appello non ha compiutamente motivato in ordine all'affermazione, contenuta in sentenza, secondo cui un appartamento fornito di parcheggio di auto sull'ex giardino condominiale avrebbe notoriamente maggior valore. Rileva, inoltre, che il giudice di merito non ha adeguatamente motivato in ordine alle deduzioni svolte dall'appellante, secondo cui ciascuno degli appartamenti facenti parte del condominio in questione è dotato di box, le auto vengono attualmente parcheggiate sul vialetto condominiale e anche sulla pubblica via vi sono adeguate possibilità di parcheggio.

Anche tale motivo è inammissibile.

In ordine alla prima censura, si osserva che, secondo il costante orientamento di questa Corte, il ricorso alle nozioni di comune esperienza attiene all'esercizio di un potere discrezionale riservato al giudice di merito, il cui giudizio circa la sussistenza di un fatto notorio può essere censurato in sede di legittimità solo se sia stata posta a base della decisione una inesatta nozione del notorio stesso, da intendere come fatto conosciuto da un uomo di media cultura, in un dato tempo e luogo, non anche per inesistenza o insufficienza della motivazione, non essendo il giudice tenuto ad indicare gli elementi sui quali la determinazione si fonda (Cass. 18 marzo 2004, n. 5493; Cass. 14 luglio 2004, n. 13073; Cass. 17 settembre 2005, n. 18446; Cass. 14 dicembre 2005, n. 27591; Cass. 18 maggio 2007, n. 11643).

Quanto alla seconda censura, la stessa investe circostanze di fatto che dalla lettura della sentenza impugnata non risultano essere state dedotte nel giudizio di merito. Per il principio di autosufficienza del ricorso, pertanto, la ricorrente non poteva limitarsi ad affermare di aver allegato "sia in primo che in secondo grado" i fatti non esaminati dalla Corte di Appello, ma avrebbe dovuto trascrivere compiutamente quelle che erano state le sue deduzioni e indicare specificamente l'atto difensivo nel quale queste erano state proposte, in modo da consentire al giudice di verificare la tempestività e decisività delle stesse.

La relazione è stata ritualmente comunicata al P.G. e notificata alle parti. La ricorrente ha depositato una memoria.

Il Collegio, esaminati gli scritti delle parti, discussa la relazione e considerati gli argomenti che vi sono stati svolti, condivide i motivi in fatto e in diritto esposti nella relazione, dovendo solo aggiungere:

- In relazione al primo motivo di ricorso, il giudice del gravame ha altresì ritenuto, con apprezzamento di fatto non censurabile in questa sede, che la realizzazione del parcheggio non ha determinato alcuna significativa menomazione del godimento e dell'uso del bene comune e, quindi, la sua "inservibilità" ex art. 1120 c.c.; e che, anzi, da essa è derivata una valorizzazione economica di ciascuna unità abitativa e una maggiore utilità per i condòmini, stante la possibilità per i medesimi di usufruire di idonee aree di parcheggio e, quindi, di trarre dal bene comune un godimento di contenuto più pregnante.

Tale valutazione si pone in linea con l'orientamento espresso da questa Corte, la quale, in epoca più recente rispetto alla sentenza richiamata dalla ricorrente, ha avuto modo di puntualizzare che la delibera assembleare di destinazione di aree condominiali scoperte in parte a parcheggio autovetture dei singoli condòmini ed in parte a parco giochi ha ad oggetto un'innovazione diretta al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento della cosa comune (Cass. 29 dicembre 2004, n. 24146), e che la deliberazione di destinazione a parcheggio di un cortile è diretta a disciplinare le modalità d'uso del detto bene comune (Cass. 8 novembre 2004, n. 21287), stabilendo, in entrambi i casi, la legittimità delle delibere adottate anche soltanto a maggioranza.

Il motivo in esame, pertanto, è infondato.


- In relazione alla seconda censura mossa col terzo motivo, l'inammissibilità discende dalla non deducibilità in Cassazione di questioni che dalla sentenza impugnata, come nella specie, non risultino aver formato oggetto del giudizio di merito e che non siano introdotte con la previa censura della stessa sentenza per omessa pronuncia, ex art. 360 c.p.c., n. 4.

Il ricorso, pertanto, deve essere rigettato, con conseguente condanna della ricorrente al pagamento delle spese del presente grado di giudizio, liquidate come da dispositivo. (*Omissis*)

## 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 | Danni ad una porzione di proprietà esclusiva | Imputabilità a difetti costruttivi | Responsabilità del condominio ex art. 2051 c.c. | Configurabilità.**

 Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno rispondendo, in base all'art. 2051 cod. civ., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condòmini (nella specie, infiltrazioni d'acqua provenienti dal muro di contenimento di proprietà condominiale), ancorché tali danni siano imputabili a difetti costruttivi dello stabile. (c.c., art. 1117; c.c., art. 2051) (1)

(1) Nello stesso senso, v. Cass. civ., sez. III, 20 agosto 2003, n. 12211, in *questa Rivista* 2003, 798. Nel senso che, con riguardo ai danni che una porzione di proprietà esclusiva, in un 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'art. 1669 c.c., ma in base all'art. 2051 c.c., in relazione alla ricollegabilità di quei danni all'inosservanza da parte del condominio medesimo di provvedere, quale custode, ad eliminare le caratteristiche dannose della cosa, si vedano Cass. 21 giugno 1993, n. 6856, ivi 1993, 717 e Cass. 25 marzo 1991, n. 3209, *ivi* 1991, 543.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Enrico e Roberto Geppi convenivano in giudizio il condominio di via Ovidio 4/7 in Trieste per sentir dichiarare illegittima la deliberazione adottata dall'assemblea condominiale il 18 marzo 1994 ed accertare la competenza del condominio in relazione all'effettuazione dei lavori di straordinaria manutenzione necessari per eliminare i danni derivanti dalle infiltrazioni provenienti dalle parti comuni, con conseguente condanna del condominio ad effettuare detti lavori a sue spese.

Il condominio, costituitosi, chiedeva il rigetto della domanda sostenendo che la responsabilità doveva essere imputata al costruttore dell'edificio e al direttore dei lavori in quanto non esisteva nell'edificio quella intercapedine che era stata progettata al fine di evitare le infiltrazioni, circostanza ben nota agli attori figli del geometra che, quale rappresentante della società costruttrice, aveva sottoscritto gli elaborati progettuali. La mancanza dell'intercapedine era quindi riconducibile a fatto proprio del dante causa degli attori. Inoltre, le infiltrazioni non provenivano dalle parti comuni.

Con sentenza n. 192/03 l'adito tribunale di Trieste rigettava la domanda degli attori.

Avverso la detta sentenza i Geppi proponevano appello al quale resisteva il condominio.

Con sentenza 9 ottobre 2004 la corte di appello di Trieste rigettava il gravame osservando: che la questione in esame non riguardava la validità della delibera impugnata dagli appellanti, ma il merito, ossia la sussistenza di un obbligo del condominio di effettuare i lavori richiesti; che l'edificio condominiale era stato collocato lungo un pendio per cui era stato effettuato un ampio sbancamento e costruito un muro di contenimento del detto pendio; che al livello 3 e al livello 4 si trovava l'unità immobiliare dei Geppi gravemente danneggiata dall'umidità; che, come osservato dal c.t. u., tale unità immobiliare doveva nel progetto iniziale essere isolata dal pendio da alcune intercapedini che erano state poi incorporate nella proprietà esclusiva in questione; che i solai relativi a detta unità immobiliare erano stati innestati nel muro di contenimento del pendio; che il tratto di disimpegno privo di intercapedine ed incorporato nella proprietà esclusiva era il più danneggiato essendo a contatto con il pendio; che il vano previsto nel progetto originario come intercapedine e, cioè, come vano tecnico destinato ad essere inagibile e di pertinenza condominiale, era stato incorporato nella proprietà esclusiva ed era aderente al pendio senza alcuna intercapedine per la protezione dal freddo e dall'umidità; che questo tratto parte dell'abitazione era il più danneggiato; che l'azione promossa dagli appellanti era inquadrabile tra quelle volte al risarcimento dei danni per responsabilità ex articolo 2051 c.c.; che nella specie non vi erano i presupposti per la detta azione in quanto i danni lamentati non erano stati causati da "cose" appartenenti al condominio; che, eliminata l'intercapedine prevista nell'originario progetto e creato al suo posto un vano di proprietà esclusiva dei Geppi, non vi era alcuna opera di proprietà condominiale da ritenere causa dell'umidità lamentata dagli appellanti; che l'umidità non arrivava attraverso il contatto diretto con il pendio, ma attraverso la struttura dei solai innestati nel muro di contenimento del pendio; che le opere di isolamento dovevano essere eseguite a valle, ossia a difesa delle proprietà singole, e non a monte nelle strutture comuni dell'edificio; che in conclusione il vizio costruttivo era riferibile alla adibizione di un vano, avente funzione di isolamento, ad uso di vano di proprietà esclusiva, per cui era da escludere un vizio costruttivo relativo a bene condominiale; che l'isolamento dei vani abitabili dall'umidità proveniente dal pendio doveva essere previsto a carico della proprietà individuale e non della proprietà comune; che le proposte dei tecnici per risolvere il problema attenevano ad interventi sui solai, ossia su proprietà individuale; che non si verteva quindi in una ipotesi di responsabilità ex articolo 2051 c.c.

La cassazione della sentenza della corte di appello di Trieste è stata chiesta da Enrico e Roberto Geppi con ricorso affidato a due motivi illustrati da memoria. Il condominio di via Ovidio 4/7 ha resistito con controricorso.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso Enrico e Roberto Geppi denunciano violazione degli articoli 2051 e 1669 c.c. deducendo che le deficienze strutturali lamentate da

essi ricorrenti risultano causate dalla variante, eseguita durante la costruzione dell'edificio, con la quale è stata esclusa l'intercapedine che avrebbe dovuto contribuire ad isolare i muri condominiali dalle infiltrazioni provocate dal contatto con il terreno in cui era stato eseguito lo sbancamento per costruire l'immobile. L'intercapedine sarebbe servita a far circolare l'aria, a difendere dall'umidità, ad evitare infiltrazioni a vantaggio delle parti necessarie per l'intero edificio. La detta esclusione sarebbe stata ragione sufficiente per agire da parte del condominio nei confronti dell'appaltatore ex articolo 1669 c.c. per i vizi riguardanti le parti comuni dell'edificio. Il titolare di una porzione di proprietà esclusiva può invece agire nei confronti del condominio ex articolo 2051 c.c. per i danni subiti a causa dei vizi delle parti comuni imputabili al venditore-costruttore. Il condominio, infatti, è obbligato ad adottare tutte le misure al fine di evitare che le cose comuni rechino pregiudizi ad alcuno e risponde dei danni in base all'articolo 2051 c.c. pur se tali danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile comportanti la concorrente responsabilità del costruttore-venditore ex articolo 1669 c.c. La corte di appello ha confuso la responsabilità di cui all'articolo 2051 con quella prevista dall'articolo 2053 c.c. e che si riferisce alla proprietà e non alla custodia.

Con il secondo motivo i ricorrenti denunciano vizi di motivazione deducendo che la corte di appello ha errato nell'applicare il principio di diritto che si riferisce alla umidità proveniente dalle fondamenta. Nella specie, invece, deve essere applicato il diverso principio stabilito in relazione a parti che, come i solai o i lastri solari, seppur di pertinenza esclusiva, svolgono comunque una funzione comune all'intero edificio. Da ciò consegue che l'obbligo di provvedere alla riparazione o ricostruzione di tali parti grava su tutti i condòmini con ripartizione delle spese secondo i criteri di cui all'articolo 1126 c.c. Quindi il condominio, quale custode ex articolo 2051 c.c., risponde dei danni che siano derivati al singolo condòmino o a terzi per difetto di manutenzione delle dette parti dell'edificio.

La Corte rileva la fondatezza delle dette censure che possono essere esaminate congiuntamente per la loro stretta connessione ed interdipendenza riguardando tutte le stesse questioni sia pur affrontate sotto aspetti e profili diversi.

La corte di appello - come sopra riportato nella parte narrativa che precede - ha accertato in fatto che:

- l'unità immobiliare di proprietà esclusiva dei Geppi nel progetto iniziale dell'edificio condominiale doveva essere isolata dal pendio da alcune intercapedini incorporate poi nella proprietà esclusiva grazie ad una variante, sicché questa parte dell'unità abitativa aderisce direttamente al pendio senza alcuna intercapedine per cui è la più danneggiata;

- i solai di detta unità immobiliare sono stati innestati nel muro di contenimento del pendio;

- l'umidità proveniente dal pendio giunge ai vani dell'unità abitativa attraverso i solai;

- le cause tecniche delle infiltrazioni vanno individuate nell'assenza di idonea intercapedine e nella realizzazione dei solai su un muro contro terra senza opere di difesa.

La corte di merito, sulla base dei detti accertamenti in fatto, ha escluso l'applicabilità della disposizione dettata dall'articolo 2051 c.c. affermando che i "danni lamentati non sono stati causati da cose appartenenti al condominio" non potendo essere attribuita la causa dell'umidità ad opere di proprietà condominiale in quanto l'umidità alla unità immobiliare in questione arriva attraverso i solai - di proprietà individuale - innestati nel muro di contenimento del pendio.

Ciò posto è evidente l'errore commesso dalla corte di appello la quale non ha correttamente applicato i seguenti principi che questa Corte ha avuto modo di affermare:

- 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'art. 1669 c.c., 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'art. 2051 in relazione alla ricollegabilità di quei danni all'inosservanza da parte del condòmino medesimo dell'obbligo di provvedere quale custode ad eliminare le caratteristiche dannose della cosa (sentenza 21 giugno 1993, n. 6856);

- 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'art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condòmini, ancorché i danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile, comportanti la concorrente responsabilità del costruttore-venditore, ai sensi dell'art. 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 art. 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 art. 1172 c.c. (sentenza 20 agosto 2003 n. 12211);

- ai fini dell'attribuzione della responsabilità prevista dall'art. 2051 c.c. è necessaria una relazione tra la cosa in custodia e l'evento dannoso; se, pertanto, la cattiva coibentazione delle parti comuni si riverbera sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, il condominio non è responsabile allorquando tale difetto non sia dovuto alle caratteristiche intrinseche dell'edificio, ma ad altri fattori che causano effettivamente il danno (sentenza 18 febbraio 2011, n. 4012);

- 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. Tuttavia, qualora il fenomeno sia causa di danni a singoli condòmini, nei confronti di

costoro è responsabile in via autonoma ex art. 2051 c.c. il condominio, che è tenuto, quale custode, ad eliminare le caratteristiche lesive insite nella cosa propria (sentenza 15 aprile 1999, n. 3753).

È evidente che la corte di appello non ha correttamente applicato i detti principi non avendo considerato che i danni lamentati dai ricorrenti derivano dai difetti costruttivi dell'edificio condominiale, ossia dall'errata eliminazione dell'intercapedine tra il muro di contenimento del pendio retrostante - di proprietà condominiale - e l'unità immobiliare dei condòmini Geppi, nonché dall'innesto dei solai di detta unità immobiliare direttamente nel muro di sostegno. Da tali errori costruttivi discende l'infiltrazione delle acque meteoriche della falda retrostante l'edificio attraverso il muro di contenimento; da detto muro l'acqua penetra nell'unità dei ricorrenti attraverso i solai realizzati con innesto diretto nel muro di sostegno senza la creazione di una discontinuità tra detto muro e la testa dei solai.

In definitiva i danni lamentati dai Geppi trovano la loro causa nelle infiltrazioni d'acqua provenienti dal muro di contenimento di proprietà condominiale. L'acqua poi penetra e si propaga nella proprietà esclusiva dei Geppi attraverso i solai di tale proprietà che si innestano direttamente nel muro di sostegno a seguito di un palese errore nella costruzione dell'edificio.


Quindi, al contrario di quanto affermato dalla corte di appello, nella specie trova puntuale applicazione la disposizione dettata dall'articolo 2051 c.c., norma invocata dai ricorrenti a sostegno della domanda proposta nei confronti del condominio.

Ne consegue che, in accoglimento del ricorso, la sentenza impugnata deve essere cassata e la causa rinviata ad altra sezione della corte di appello di Trieste che procederà ad un nuovo esame tenendo conto dei rilievi sopra esposti ed uniformandosi ai principi di diritto sopra enunciati. Il designato giudice del rinvio provvederà anche in ordine alle spese di questo giudizio di legittimità. (*Omissis*).

## CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, 11 LUGLIO 2011, N. 15203

PRES. TRIOLA – EST. MANNA – P.M. RUSSO (CONF.) – RIC. ANTONINI (AVV. MACRÌ) C. CONDOMINIO VIALE DEI COLLI PORTUENSI 122 IN ROMA (N.C.)

**Parti comuni dell'edificio | Uso promiscuo | Modifica delle condizioni di godimento del bene comune | Condizioni rilevanza | Limiti | Fattispecie.**

 In tema di comunione, il criterio dell'uso promiscuo della cosa comune, desumibile dall'art. 1102 cod. civ., richiede che ciascun partecipante abbia il diritto di utilizzare la cosa comune come può e non in qualunque modo voglia, atteso il duplice limite derivante dal rispetto della destinazione della cosa e della pari facoltà di godimento degli altri comunisti. Ne consegue che, ove il godimento pregresso non sia possibile per uno dei partecipanti a causa del mutamento elettivo delle

sue condizioni personali, questi non può esigere nei confronti degli altri una diversa utilizzazione della cosa comune, avendo il singolo condòmino l'onere di conformare ai limiti anche quantitativi del bene le proprie aspettative di utilizzo. (Nella specie, la richiesta di modifica dell'utilizzazione di uno spazio comune destinato a parcheggio condominiale era stata dettata esclusivamente dal sopravvenuto aumento di dimensioni dell'autovettura del ricorrente). (*c.c.*, art. 1102; *c.c.*, art. 1105) (1)

(1) Per soli riferimenti, v. Cass. civ., sez. II, 22 marzo 2001, n. 4131, in questa Rivista 2001, 467.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Achille Antonini, partecipante al condominio di viale Colli Portuensi, 122, Roma, adiva il locale giudice di pace per ottenere una pronuncia che regolamentasse l'uso del seminterrato condominiale, destinato a parcheggio di autovetture, al fine di consentirne l'uguale fruizione a tutti i condòmini, eventualmente mediante avvicendamento o utilizzazione di altro spazio comune. Resistendo il condominio, il quale deduceva che la situazione in atto risaliva a circa 34 anni, che era stata determinata da risolventi delibere dell'assemblea che avevano assegnato a ciascuno dei nove condòmini un apposito spazio per il parcheggio di un'autovettura, e che, in definitiva, la domanda era stata occasionata dall'aver l'attore acquistato un'autovettura più grande della precedente, il giudice di pace rigettava la domanda.

Tale decisione era confermata dal Tribunale di Roma, adito in funzione di giudice d'appello, con sentenza depositata il 14 dicembre 2005.

Premesso che il frazionamento dell'uso di una cosa comune poteva essere realizzato, sotto il profilo spaziale, ove ne fosse impossibile l'impiego promiscuo, mediante divisione delle singole zone di godimento, ferma restando la comproprietà indivisa del bene, e che una tale modalità di fruizione, ove non prevista dal regolamento condominiale, poteva essere stabilita dall'assemblea dei condòmini, il giudice del gravame rilevava che lo stesso appellante, pur negando che tra i partecipanti al condominio vi fosse stata un'assegnazione dei singoli posti auto risalente al 1962, aveva prodotto una delibera assembleare del 12 gennaio 1995 che aveva ratificato una prassi, risalente nel tempo, in virtù della quale ciascuno dei nove condòmini godeva di un proprio posto auto. Ciò comportava, ad avviso del Tribunale, che l'eventuale violazione dell'art. 1102 c.c., lamentata dall'appellante, avrebbe dovuto essere fatta valere mediante impugnazione della citata delibera, sicché la mancata impugnazione precludeva il rilievo di eventuali profili di violazione della citata norma.

Per la cassazione di detta sentenza ricorre Achille Antonini, che formula tre motivi d'impugnazione, illustrati da memoria.

Il condominio intimato non ha svolto attività difensiva.



## MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo parte ricorrente denuncia la nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 4, perchè la sentenza d'appello non avrebbe adeguatamente esposto i fatti di causa, né riprodotto le conclusioni delle parti, tra cui quelle, ben più articolate rispetto a quanto riportato nella sentenza impugnata, formulate dall'appellante.

Deduce, altresì, il vizio di ultra o extrapetizione, per aver il giudice d'appello posto a base del rigetto dell'impugnazione una questione (quella inerente alla necessità d'impugnare la delibera dell'assemblea condominiale del 12 gennaio 1995) non rilevabile d'ufficio e che non formava oggetto di eccezione da parte appellata.

1.1. Il motivo è infondato in ciascuna delle tre censure in cui si articola.

1.1.1. Quanto all'esposizione, asseritamente carente, dei fatti di causa, questa Corte ha avuto modo di precisare che in tema di contenuto della sentenza, la concisa esposizione dello svolgimento del processo e dei motivi in fatto della decisione, richiesta dall'art. 132 c.p.c., comma 2, n. 4, nella versione anteriore alla modifica da parte della L. 18 giugno 2009, n. 69, art. 45, comma 17, non rappresenta un elemento meramente formale, ma un requisito da apprezzarsi esclusivamente in funzione della intelligibilità della decisione e della comprensione delle ragioni poste a suo fondamento, la cui mancanza costituisce motivo di nullità della sentenza solo quando non sia possibile individuare gli elementi di fatto considerati o presupposti nella decisione, stante il principio della strumentalità della forma, per il quale la nullità non può essere mai dichiarata se l'atto ha raggiunto il suo scopo (art. 156 c.p.c., comma 3), e considerato che lo stesso legislatore, nel modificare l'art. 132 cit., ha espressamente stabilito un collegamento di tipo logico e funzionale tra l'indicazione in sentenza dei fatti di causa e le ragioni poste dal giudice a fondamento della decisione (Cass. n. 22845/10; in senso analogo, Cass. nn. 6683/09, 17130/07, 12526/03, 13990/03, 6148/03, 8105/03, 8296/03, 8983/02, 1944/01 e 5146/01).

1.1.1.1. Nello specifico, la narrativa - giustamente concisa, secondo la prescrizione dell'art. 132 c.p.c., n. 4, ante lege n. 69 del 2009 - della sentenza impugnata, delinea in maniera intelligibile l'oggetto del contendere, la sua origine e i temi della decisione, per la comprensione dei quali è tutt'altro che necessaria (e dunque, semmai, tendenzialmente errata) la minuziosa trascrizione della sequenza delle udienze, dell'esito dell'istruzione probatoria e del contenuto delle argomentazioni svolte dalle parti per sostenere le rispettive posizioni, sufficientemente chiarite, soprattutto per quanto concerne la difesa dell'odierna parte ricorrente, nella successiva parte motiva.

1.1.2. Ugualmente destituita di pregio, in quanto contraria alla costante giurisprudenza di questa Corte, è la censura relativa alla mancata integrale riproduzione delle conclusioni delle parti.

Infatti, la mancata o incompleta trascrizione nella sentenza delle conclusioni delle parti costituisce, di norma, una mera irregolarità formale irrilevante ai fini della sua

validità, occorrendo, perchè siffatta omissione od incompletezza possa tradursi in vizio tale da determinare un effetto invalidante della sentenza stessa, che l'omissione abbia in concreto inciso sull'attività del giudice, nel senso di averne comportato o un'omissione di pronuncia sulle domande o sulle eccezioni delle parti, oppure un difetto di motivazione in ordine a punti decisivi prospettati dalle parti medesime (v. per tutte e da ultimo, Cass. n. 10853/10).

1.1.2.1. Nello specifico, tutti i motivi d'impugnazione svolti dall'appellante risultano essere stati trattati, per cui non è dato di ravvisare nella mancata compilazione delle conclusioni delle parti il sintomo della nullità a rilevanza variabile (ai sensi dell'art. 156 c.p.c., comma 2) cui si ricollega l'indirizzo giurisprudenziale appena ricordato. Non vi è stata, poi, omessa pronuncia sulle domande subordinate, bensì reiezione implicita delle stesse sul presupposto, chiarito nella sentenza impugnata, che la suddivisione in porzioni dell'area comune avrebbe dovuto essere oggetto di determinazione da parte dell'assemblea di condominio.

1.1.3. Questa Corte ha avuto modo di precisare che in tema di violazione del principio del contraddittorio, l'omessa indicazione alle parti, ad opera del giudice, di una questione rilevabile d'ufficio, sulla quale si fondi la decisione, comporta la nullità della sentenza per violazione del diritto di difesa, nel sistema processuale in vigore dal 30 aprile 1995 al 28 febbraio 2006, solo quando la parte che se ne dolga prospetti in concreto le ragioni che avrebbe potuto far valere in sua difesa qualora il contraddittorio sulla predetta eccezione fosse stato tempestivamente attivato, in quanto, alla stregua del canone costituzionale di ragionevole durata del processo, detta indicazione non costituisce un adempimento fine a se stesso, la cui omissione è censurabile in sede d'impugnazione a prescindere dalle sue conseguenze pratiche, ma assume rilievo solo in quanto finalizzata all'esercizio effettivo dei poteri di difesa (Cass. n. 6051/10).

Tale recente arresto si pone in linea di continuità con il consolidato indirizzo secondo il quale nel caso in cui il giudice esamini d'ufficio una questione di puro diritto, senza procedere alla sua segnalazione alle parti onde consentire su di essa l'apertura della discussione (c.d. terza via), non sussiste la nullità della sentenza, in quanto (indiscussa la violazione deontologica da parte del giudicante) da tale omissione non deriva la consumazione di altro vizio processuale diverso dall'*error iuris* in iudicando ovvero dall'*error in iudicando de iure procedendi*, la cui denuncia in sede di legittimità consente la cassazione della sentenza solo se tale errore sia in concreto consumato: qualora invece si tratti di questioni di fatto, ovvero miste di fatto e di diritto, la parte soccombente può dolersi della decisione, sostenendo che la violazione di quel dovere di indicazione ha vulnerato la facoltà di chiedere prove o, in ipotesi, di ottenere una eventuale rimessione in termini, con la conseguenza che, ove si tratti di sentenza di primo grado appellabile, potrà proporsi specifico motivo di appello solo al fine di rimuovere alcune preclusioni (specie in materia di controeccezione o di prove non indispensabili), senza necessità di giungere alla più radicale soluzione della rimessione in primo grado, salva la prova, in casi ben specifici e

determinati, che sia stato realmente ed irrimediabilmente vulnerato lo stesso valore del contraddittorio (Cass., sez. un., n. 20935/09).

1.1.3.1. Nel caso di specie, è più che dubbio, in primis, che la ritenuta necessità della previa impugnazione della delibera del 12 gennaio 1995 costituisca essa stessa un'autonoma questione, per di più rilevata d'ufficio, perchè tra le parti si discute(va) proprio dell'esistenza o non di delibere condominiali che regolassero l'assegnazione in favore dei condòmini di spazi individuali destinati al parcheggio di autovetture. L'interpretazione della ridetta delibera costituiva uno dei *themata* decidenda interni a tale questione, e la conclusione infine trattata dal giudice d'appello ne rappresenta, nella logica della decisione impugnata, null'altro che una deduzione sillogistica, operazione, quest'ultima, che attiene alla fase terminale del ragionamento giuridico svolto dal giudice sull'oggetto che le parti hanno allegato, e che in quanto tale non richiede di provocare alcun contraddittorio. L'equivoco in cui incorre la censura è, dunque, quello di ritenere che il giudice debba previamente partecipare alle parti ogni singola componente della discussione logico-giuridica del caso, che non si esaurisca nella mera adesione ad argomentazioni difensive già svolte, il che equivarrebbe a negare (non già la c.d. terza via, ma anche soltanto) che il giudice possa motivare la propria decisione senza adottare esattamente e in toto fatti, norme ed effetti così come selezionati, criticati e sviluppati dall'una o dall'altra parte.

In secondo luogo, il ricorrente non esplicita quali concrete e nominate compromissioni avrebbe subito la propria attività assertiva e probatoria per effetto del (pur infondatamente) dedotto *error in procedendo*, visto che (a tacere della sostanziale irrilevanza del tema, per le ragioni che seguono) egli non deduce affatto di aver impugnato la delibera del 12 gennaio 1995, la quale, anzi, nella sua prospettiva difensiva è inidonea a corroborare la posizione del condominio, sicché la censura palesa il suo carattere puramente strumentale nel rivolgersi contro una parte della sentenza giudicata dallo stesso ricorrente priva di rilievo.

2. Con il secondo motivo è dedotta la violazione dell'art. 1102 c.c., ma ad un tempo si formulano due quesiti, uno sull'esistenza del vizio di omessa pronuncia quando la causa sia decisa su questione pregiudiziale erroneamente rilevata d'ufficio, l'altro su ciò, se costituisca violazione dell'art. 1102 c.c., il fatto che un partecipante alla comunione, a causa di mutate condizioni, non possa più utilizzare il bene comune o possa utilizzarlo solo in maniera più difficoltosa rispetto agli altri comproprietari.

3. Con il terzo motivo si deduce sempre la violazione dell'art. 1102 c.c., ma in relazione all'art. 360, n. 5, sostenendo che il condominio non ha fornito alcuna prova circa un preciso accordo sull'assegnazione dei posti macchina, in quanto la delibera del 1962, portata dal condominio a sostegno della propria tesi, aveva ad oggetto l'assegnazione di un locale garage per il deposito di motocicli, e che la deliberazione del 12 gennaio 1995 si limitava a invitare i proprietari di motociclette e di motorini a ripristinare i posti auto a suo tempo assegnati, come se, in realtà, tali precedenti assegna-

zioni non vi fossero state o fossero state già da molto tempo disattese dagli stessi partecipanti alla comunione.

4. Il secondo e il terzo motivo, da esaminare congiuntamente in quanto inerenti, sotto profili diversi, alla medesima questione dell'uso della cosa comune secondo il principio di cui all'art. 1102 c.c., sono infondati.

4.1. Richiamate, quanto alla censura di omessa pronuncia, le considerazioni svolte al par. 1.1.3.1., va osservato che in materia di comunione, l'art. 1102 c.c., fonda il criterio in base al quale l'uso della *res communis* avviene, di regola e finché ciò sia possibile e ragionevole, in maniera promiscua, di guisa che ciascun partecipante ha il diritto di utilizzare il bene come può, e non già in qualunque modo voglia, dato il duplice limite derivante dal rispetto della destinazione della cosa e della pari facoltà di godimento spettante agli altri comunisti. Pertanto, ove il godimento pregresso, sia esso promiscuo o regolamentato in via autonoma tramite delibera dell'assemblea dei condòmini adottata a maggioranza (come ritiene possibile la costante giurisprudenza di questa Corte: cfr. Cass. nn. 4131/01, 10248/03, 13763/04, 8528/94, 6010/84 e 312/82), non sia più possibile per taluno soltanto dei partecipanti, a causa del mutamento puramente elettivo delle sue condizioni personali, questi non può esigere potestativamente nei confronti degli altri una diversa modalità di utilizzazione della cosa comune, in senso turnario ovvero mediante altre soluzioni che impegnino ulteriori e/o differenti parti oggetto di comunione, sia perchè il godimento promiscuo è per sua natura modale, di talché il singolo condòmino ha l'onere di conformare ai limiti anche quantitativi del bene le proprie aspettative di utilizzo, sia in quanto differenti opzioni di godimento comune possono essere realizzate in via autonoma, ma non già imposte tramite l'intervento eteronomo del giudice, che nello specifico dispone soltanto di poteri interdittivi.

4.1.1 Nel caso in esame, il Tribunale ha ritenuto, con accertamento non oggetto di censura, che appartenga alla cornice fattuale di riferimento comune alle parti il fatto che le esigenze di parcheggio dell'odierno ricorrente siano mutate, generando la presente controversia, per aver questi la disponibilità di un'autovettura di maggiori dimensioni (v. pag. 3 della sentenza impugnata; e nello stesso senso, v. anche pag. 11 del ricorso). Tale circostanza corrisponde ad una libera scelta di detta parte, la quale però, per i motivi anzi detti, non può provocare cambiamenti nell'uso della cosa comune attraverso l'imposizione giudiziale di un diverso tipo di godimento diretto, vuoi frazionato temporalmente, vuoi realizzato mediante apposite nuove opere.


Per tale ragione, resta del tutto irrilevante il giudizio di congruità e logicità motivazionale della sentenza impugnata in merito a ciò, che le precedenti modalità di utilizzo dell'area comune destinata a parcheggio derivassero o non da valide ed efficaci delibere condominiali, atteso che anche ipotizzando l'assenza di qualsivoglia regolamentazione antecedente, il giudice non può surrogarsi alle facoltà di disposizione che competono solo ai condòmini.

5. In conclusione il ricorso va respinto (nulla per le spese, non avendo la parte intimata svolto attività difensiva in questa sede). (*Omissis*)

## CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. III, 7 GIUGNO 2011, N. 12290

PRES. FILADORO – EST. SPIRITO – P.M. RUSSO (CONF.) – RIC. COMITATO REGIONALE LAZIO CROCE ROSSA ITALIANA (AVV. CIUFFI) C. UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI ROMA “LA SAPIENZA” (AVV. BERNARDI)

**Impugnazioni civili in genere | Termini | Principio di ultrattività del rito | Contenuto | Prosecuzione del giudizio nelle medesime forme | Necessità | Causa in materia di locazione | Erronea trattazione col rito ordinario | Appello | Proposizione con citazione | Necessità | Erronea proposizione con ricorso | Tempestività | Criteri.**

 Il principio di ultrattività del rito postula che il giudice abbia trattato la causa secondo quello erroneamente adottato, implicitamente ritenendo che il rito in concreto seguito sia quello prescritto, con la conseguenza che il giudizio deve proseguire nelle stesse forme. Pertanto, qualora una causa in materia di locazione sia stata trattata con il rito ordinario, l'atto di appello va proposto con citazione, a norma dell'art. 342 c.p.c., da notificare entro trenta giorni dalla notifica della sentenza; ove, invece, l'appello sia stato proposto erroneamente con ricorso, ai fini della tempestività del gravame occorre guardare non alla data di deposito dello stesso, bensì a quella della notifica del ricorso alla controparte in una col provvedimento del giudice di fissazione dell'udienza. (c.p.c., art. 325; c.p.c., art. 326; c.p.c., art. 342; c.p.c., art. 409) (1)

(1) Sulla prima parte della massima, cfr. Cass. civ., sez. II, 21 maggio 2010, n. 12524, in *Ius&Lex* dvd n. 6/11, ed. La Tribuna. Quanto al principio espresso dalla seconda parte della massima, v. Cass. civ., sez. III, 25 febbraio 2009, n. 4498, *ibidem*.

### LA CORTE,

rilevato che:

il Comitato Regionale Lazio della Croce Rossa Italiana impugna per cassazione (attraverso due motivi) la sentenza con la quale la Corte d'appello di Roma ha dichiarato inammissibile il suo appello in quanto proposto in una causa di locazione (celebrata in primo grado secondo il rito ordinario) mediante ricorso notificato oltre il termine di gg. 30 dalla notifica della sentenza;

risponde con controricorso l'Università degli Studi “La Sapienza”;

il primo motivo sostiene l'ammissibilità dell'impugnazione proposta mediante ricorso depositato entro trenta giorni dalla notifica della sentenza;

il secondo motivo impugna il punto in cui la sentenza della Corte romana ha, altresì, dichiarato infondata la questione d'irregolare costituzione dell'Università (sollevata dal Comitato in ragione del fatto che il firmatario della procura depositata in appello non era più rettore al momento della firma) in quanto non provata, nonché irrilevante, in quanto la procura depositata in primo grado aveva espresso valore anche per gli altri gradi del processo;

osserva che:

il primo motivo è infondato, siccome, in primo luogo, occorre ribadire che il principio di ultrattività del rito postula che il giudice abbia trattato la causa secondo il rito erroneamente adottato e, non avendo formulato alcun rilievo al riguardo, abbia implicitamente ritenuto che il rito in concreto seguito sia quello prescritto, con la conseguenza che il giudizio deve proseguire nelle stesse forme (Cass. 12524/10);

principio, quest'ultimo, dal quale può desumersi che, nella specie, essendosi svolto il giudizio di primo grado secondo il rito ordinario, l'appello doveva essere proposto con citazione notificata nel termine di 30 gg. dalla notifica della sentenza (e non, come è avvenuto, mediante deposito del ricorso in cancelleria);

va, poi, richiamato l'altro principio secondo cui, nei procedimenti nei quali l'appello, in base al principio di cui all'art. 342 c.p.c., va proposto con citazione, ai fini della “*vocatio in ius*”, vale la regola della conoscenza dell'atto da parte del destinatario. Ne consegue che se, erroneamente, l'impugnazione, anziché con citazione, venga proposta con ricorso, per stabilirne la tempestività occorre avere riguardo non alla data di deposito di quest'ultimo, ma alla data in cui lo stesso risulta notificato alla controparte unitamente al provvedimento del giudice di fissazione dell'udienza (Cass. 4498/09);

la sentenza è, pertanto, pervenuta ad esatte conclusioni;


il rigetto del primo motivo priva di interesse il ricorrente alla delibazione del secondo;

il ricorrente deve essere condannato a rivalere la controparte delle spese sopportate nel giudizio di cassazione. (*Omissis*)

## CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, 16 MAGGIO 2011, N. 10754

PRES. TRIOLA — EST. GIUSTI — P.M. GOLIA (DIFF.) — RIC. TOMASSI (AVV. DELL'ORSO) C. CONDOMINIO RECUPERO FONTESECCO (N.C.)

**Assemblea dei condomini | Deliberazioni | Diritto di voto | Computo della maggioranza | Conflitto di interesse tra il singolo condomino e il condominio | Configurabilità in concreto | Necessità | Condizioni | Fattispecie.**

 In tema di validità delle delibere assembleari condominiali, sussiste il conflitto d'interessi ove sia dedotta e dimostrata in concreto una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condòmini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio. (Principio affermato dalla S.C. con riguardo alla delibera di sistemazione del tetto e ripulitura del canale di gronda, motivatamente apprezzati nella sentenza impugnata come attività inquadrabili nella manutenzione ordinaria del fabbricato e non coinvolgenti la responsabilità del costruttore - anche condomino votante -, per presunti vizi dell'edificio, tra l'altro in assenza di specifica contestazione di difetti costruttivi). (c.c., art. 1135; c.c., art. 1136; c.c., art. 2373) (1)

(1) In termini, cfr. Cass. civ., sez. II, 5 dicembre 2001, n. 15360, in questa Rivista 2002, 71 e Cass. civ., sez. II, 18 maggio 2001, n. 6853, *ivi* 2001, 593.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Con atto di citazione notificato il 30 giugno 1994, Paolo Tomassi convenne in giudizio davanti al Tribunale di L'Aquila il Condominio Recupero Fontesecco, chiedendo l'annullamento della delibera assembleare in data 28 aprile 1994 e delle determinazioni della commissione da essa nominata, concernenti l'approvazione dei preventivi di spesa per la sistemazione del tetto e per la ripulitura del canale di gronda.

L'attore dedusse la presenza determinante in assemblea della s.r.l. Con.Bit. Conglomerati Bituminosi e della s.r.l. Fontesecco, in conflitto di interessi, perché esecutrici dei lavori di costruzione del fabbricato.

Il Condominio resistette in giudizio.

Il Tribunale di L'Aquila, con sentenza depositata il 7 novembre 2001, rigettò la domanda.

2. La pronuncia è stata confermata dalla Corte d'appello della stessa città, che, con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 6 settembre 2004, ha respinto il gravame del Tomassi.

3. Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello il Tomassi ha proposto ricorso, sulla base di tre motivi.

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

4. Il Collegio ha deliberato di adottare una motivazione semplificata nella decisione del ricorso.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il primo mezzo denuncia insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia. La Corte d'appello non avrebbe tenuto conto della circostanza che dall'attività della commissione nominata in sede assembleare ben sarebbe potuta emergere una causa riconducibile a responsabilità dell'impresa costruttrice-venditrice cui sarebbe conseguito l'obbligo dell'accollo dell'esborso necessario per le riparazioni in capo alla stessa s.r.l. Fontesecco. Sicché il conflitto di interessi tra la Fontesecco e la Con.Bit. da un lato (la prima in via diretta, la seconda per essere controllata da due dei tre soci della prima) e gli altri condòmini dall'altro era per lo meno potenziale, e la deliberazione era da considerare illegittima, perché adottata con un quorum millesimale riferibile per oltre la metà alle due società.

1.1. Il motivo è privo di fondamento.

In materia di condominio, ai fini della invalidità della delibera assembleare, il conflitto di interessi può essere riconosciuto solo ove risulti dimostrata una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condòmini, il cui voto abbia concorso a determinare la maggioranza assembleare, ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio (Cass., sez. II, 18 maggio 2001, n. 6853; Cass., sez. II, 5 dicembre 2001, n. 15360).

A tale principio si è attenuta la Corte d'appello, la quale ha rilevato, con congruo e motivato apprezzamento delle risultanze di causa, che l'assemblea era stata chiamata a deliberare in ordine alla sistemazione del tetto ed alla ripulitura del canale di gronda: attività, questa, inquadrabile nella manutenzione ordinaria del fabbricato e non coinvolgente in alcun modo la responsabilità del costruttore per presunti vizi dell'edificio, tanto più che nessun difetto costruttivo era stato dedotto o contestato.

Il ricorrente contesta questa conclusione, ma senza indicare quali elementi di prova il giudice d'appello avrebbe male o insufficientemente valutato. Generica - e priva di riscontri puntuali al tenore della decisione e al testo delle risultanze probatorie - è la censura secondo cui la Corte di merito avrebbe erroneamente tenuto conto "della produzione - peraltro irrituale - di documenti che fanno riferimento a fatti verificatisi dopo il 28 aprile 1994".

Le critiche del ricorrente - oltre a risolversi nella prospettazione di una diversa valutazione del merito della causa e nella pretesa di contrastare apprezzamenti di fatti e di risultanze probatorie che sono inalienabile prerogativa del giudice del merito - non tengono conto del fatto che il sindacato di legittimità ex art. 360, n. 5, c.p.c. è limitato al riscontro estrinseco della presenza di una congrua ed esaustiva motivazione che consenta di individuare le ragioni della decisione e l'iter argomentativo seguito nella sentenza impugnata.

Di più, esse muovono dalla deduzione di un'ipotesi astratta di conflitto di interessi, che non ha riscontro nella giurisprudenza di questa Corte, la quale richiede una deduzione ed una dimostrazione in concreto.

2. Con il secondo motivo (omessa motivazione circa un punto decisivo della controversia) ci si duole che il giudice d'appello non abbia speso neppure una parola sull'eccezione con cui si era fatta valere la violazione, da parte delle delibera assembleare, dell'art. 17 del regolamento di condominio, sull'obbligo di astensione dei condòmini dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose o servizi alla cui conservazione o gestione abbiano interesse.

Il terzo motivo (omessa motivazione circa un punto decisivo della controversia) lamenta che il giudice d'appello non abbia affrontato l'argomento - ritualmente dedotto sin dal primo grado - della illegittimità della deliberazione derivante dal fatto che dalla lettura del verbale non risulta se la stessa sia stata adottata a maggioranza ovvero all'unanimità.

2.1. L'uno e l'altro motivo sono inammissibili.

Premesso che dal testo della sentenza impugnata non risulta che il Tomassi abbia articolato ragioni di invalidità dell'assemblea (o del suo verbale) ulteriori rispetto al conflitto di interessi, il ricorrente - il quale sostanzialmente denuncia un vizio di omessa pronuncia, che avrebbe dovuto essere prospettato deducendo la violazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360, n. 4, c.p.c. - omette di riportare, trascrivendoli, i motivi dell'atto di appello con cui, nel censurare la pronuncia di primo grado, sarebbero state dedotte le ulteriori ipotesi di invalidità della delibera assembleare.


3. Il ricorso è rigettato.

Nessuna statuizione sulle spese deve essere adottata, non avendo l'intimato svolto attività difensiva in questa sede. (*Omissis*)

## CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. III, 19 APRILE 2011, N. 8972

PRES. TRIFONE – EST. CARNEO – P.M. GAETA (CONF.) – RIC. FINMEK S.P.A. IN LIQUIDAZIONE STRAORDINARIA (AVV.TI ARATO E OLIVIERI) C. KONOR S.R.L. ED ALTRA (AVV. D'ALESSANDRO)

**Fallimento ed altre procedure concorsuali | Amministrazione straordinaria delle grandi imprese in crisi | Azione di risoluzione del contratto di locazione per morosità del conduttore assoggettato alla procedura | Attrazione alla competenza del tribunale fallimentare | Esclusione | Fondamento.**

 Qualora sia stata proposta dal locatore azione di risoluzione di un contratto di locazione per morosità del conduttore assoggettato alla procedura di amministrazione straordinaria e non sia stata avanzata contestualmente anche la domanda di risarcimento dei danni conseguenti alla morosità, tale domanda di risoluzione resta disciplinata dalle regole ordinarie e non è devoluta alla competenza del tribunale fallimentare prevista dall'art. 24 della legge fall. e dall'art. 13 del d.l.vo 8 luglio 1999, n. 270, poiché essa non trova causa o titolo nella procedura concorsuale. (*c.c., art. 1453; c.c., art.*

*1571; r.d. 16 marzo 1942, n. 267, art. 24; d.l.vo 8 luglio 1999, n. 270, art. 13*) (1)

(1) Per soli riferimenti, v. Cass. civ., sez. III, 21 ottobre 2005, n. 20350, in *Ius&Lex* dvd n. 6/11, ed. La Tribuna e Cass. civ., sez. I, 6 ottobre 2005, n. 19494, *ibidem*.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con contratto di locazione del 26 aprile 2000 la Erifin Spa concedeva in locazione alla Ericsson Trasmissioni Spa (ora Finmek Spa in amministrazione straordinaria) un complesso immobiliare sito in Sulmona con esclusiva destinazione di stabilimento, produzione, laboratorio, magazzino ed archivio. A seguito del mancato pagamento di molteplici canoni per complessivi euro 566.950,00 la locatrice inviava alla conduttrice raccomandata A.R. del 27 ottobre 2006 dichiarando di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa inserita nel contratto all'art. 11.A e la Finmek con nota del 31 ottobre 2006 si impegnava a rilasciare l'immobile entro il 15 novembre 2006. Con atto pubblico del 6 dicembre 2006, a rogito notar Vicini, la Erifin vendeva alla Konor Srl lo stabilimento, ancora occupato dalla Finmek e quindi, con citazione notificata in data 16 febbraio 2007, la Konor conveniva in giudizio la Finmek per sentir convalidare l'intimato sfratto per morosità.

In esito alla fase a cognizione sommaria, stante l'opposizione della Finmek, il giudice ordinava il rilascio dell'immobile e disponeva il mutamento del rito fissando l'inizio della fase di merito per il 17 ottobre 2007. Nelle more, la Finmek comunicava di voler esercitare l'azione di riscatto dell'immobile a norma degli artt. 38 e 39 legge n. 392/78.

In esito al giudizio di merito - in cui la Konor chiedeva l'accoglimento della domanda di risoluzione del contratto, la Finmek eccepiva l'incompetenza del Tribunale di Sulmona a beneficio del Tribunale di Padova, spiegando altresì riconvenzionale volta ad ottenere la declaratoria della validità ed efficacia del riscatto a decorrere dal 14 dicembre 2006 e la Erifin interveniva in giudizio anche per sostenere le ragioni della Konor - il Tribunale di Sulmona così provvedeva: risolveva il contratto di locazione per grave inadempimento della conduttrice, condannava quest'ultima al rilascio dell'immobile, rigettava le eccezioni e le domande riconvenzionali proposte dalla Finmek. Avverso tale decisione quest'ultima proponeva appello ed in esito al giudizio di impugnazione la Corte di Appello de l'Aquila respingeva l'interposto gravame e condannava l'appellante al pagamento in favore di entrambe le parti appellate con sentenza depositata in data 27 novembre 2008. Avverso la detta sentenza la Finmek Spa ha quindi proposto ricorso per cassazione articolato in cinque motivi. Resistono con controricorso la Erifin Servizi Finanziari Srl in liquidazione e la Konor Srl. La Finmek e la stessa Konor hanno infine depositato memoria difensiva a norma dell'art. 378 del c.p.c.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Al fine di inquadrare più agevolmente il complesso delle doglianze formulate dalla ricorrente, può tornare utile premettere che con i primi due motivi di impugnazione la

Finmek Spa ha lamentato in particolare l'erroneità della decisione della Corte territoriale sul punto della competenza del Tribunale di Sulmona mentre, solo, con gli ultimi tre motivi, per alcuni profili, sostanzialmente connessi, è entrata nel merito della vicenda dolendosi essenzialmente per aver la Corte d'Appello negato che essa avesse il diritto di riscattare l'immobile già condotto in locazione.

Venendo quindi ad esaminare la prima doglianza, va rilevato che con essa, la ricorrente, deducendo il vizio di violazione e falsa applicazione degli artt. 426 c.p.c., 24 legge n. 267/1942 e 13 D.Lvo n. 270/1999 nonché il vizio di carente motivazione, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la Corte territoriale ha disatteso l'eccezione di incompetenza dell'adito Tribunale di Sulmona trascurando in tal modo, colpevolmente, che nella specie sussisteva "la competenza inderogabile del Tribunale di Padova quale foro fallimentare funzionalmente competente a conoscere di tutte le azioni idonee ad incidere sul patrimonio della massa assoggettata alla procedura di Amministrazione straordinaria". Ed invero, il giudice di secondo grado avrebbe dovuto considerare che rientrano nella competenza del c.d. foro fallimentare le azioni relative alla titolarità di un immobile riscattato dalla società in amministrazione straordinaria, alle quali siano altresì connesse domande risarcitorie non ritualmente rinunciate, formulate nei confronti delle società suddette.

La doglianza si fonda su un assunto certamente condivisibile, in punto di diritto, sotto un profilo meramente teorico, ma, ciò malgrado, non può essere invece accolta, in relazione alla fattispecie concreta in esame, alla luce delle considerazioni che saranno svolte.

Ed invero, vale la pena di premettere che, secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, condiviso anche da questo Collegio, "per azioni che derivano dal fallimento, a norma dell'art. 24 della cosiddetta legge fallimentare (r.d. n. 267 del 1942), debbono intendersi - con principio estensibile anche alla procedura di amministrazione straordinaria (attese la indiscutibile omogeneità di "ratio" sotto il profilo della tutela della "par condicio") non soltanto quelle che traggono origine dallo stato di dissesto, ma tutte quelle che incidono sul patrimonio del fallito e che, per la sopravvenienza del fallimento, sono sottoposte ad una speciale disciplina, con la conseguenza che deve essere affermata la competenza del tribunale fallimentare ogni qual volta l'accertamento di un credito verso il fallito costituisca premessa di una pretesa nei confronti della massa. Pertanto, con riferimento alla controversia instaurata dal locatore, nei confronti della curatela del fallimento del conduttore, per denunciare l'inadempimento di detta curatela (e del corrispondente commissario nel caso dell'apertura della procedura di amministrazione straordinaria) subentrata nel rapporto locatizio ed ottenere la risoluzione del rapporto, nonché la condanna della convenuta al risarcimento dei danni, la competenza funzionale e inderogabile del tribunale fallimentare deve essere affermata limitatamente alla domanda risarcitoria, che ha ad oggetto un credito verso la massa, mentre la domanda principale di risoluzione

del contratto di locazione per inadempimento resta disciplinata dalle ordinarie regole di competenza, in quanto esula dalle previsioni dell'art. 24 della cosiddetta legge fallimentare, e non è soggetta alla "vis attractiva" della competenza sulla domanda accessoria, con la conseguenza che deve essere proposta dinanzi al tribunale del luogo in cui si trovi l'immobile locato, al quale resta devoluto anche l'esame di tutte le eccezioni formulate dall'intimato in ordine alla validità del titolo ed alla prosecuzione del rapporto da parte del fallimento (ovvero dell'amministrazione straordinaria) del conduttore (Cass. n. 20350/05).

Ciò posto, mette conto di sottolineare che la Corte di merito ha ritenuto l'infondatezza dell'eccezione di incompetenza formulata dalla ricorrente sulla base del rilievo che la Konor srl avesse esperito esclusivamente un'azione di risoluzione del contratto di locazione, riguardante un bene che faceva parte del proprio patrimonio, non essendo stato dedotto nella specie il profilo relativo al pagamento dei canoni di locazione. Ne deriva pertanto, innanzitutto, l'inammissibilità della censura nella misura in cui non è in relazione con la ratio decidendi della sentenza impugnata, fondata sulla considerazione che la normativa di cui all'art. 24 legge fallimentare ed all'art. 13 del D.Lvo n. 270/99 si applica alle controversie relative ai crediti vantati nei confronti del debitore insolvente e non alla controversia che riguarda soltanto la risoluzione del contratto di locazione per morosità. Ed è appena il caso di sottolineare che ogni doglianza deve essere correlata con il contenuto della sentenza nel senso che le ragioni sulle quali si fonda il gravame devono contrapporsi alle ragioni addotte nella sentenza a giustificazione della decisione, con indicazione degli errori di fatto e di diritto attribuiti alla sentenza stessa.

Inoltre, la doglianza è infondata, non risultando affatto che la Konor avesse proposto alcuna domanda risarcitoria nel giudizio di merito nei confronti della Finmek. Ed invero, i rilievi della ricorrente riguardano profili che dall'esame della sentenza non risulta facessero parte del tema decisionale del giudizio de quo, avendo la Konor srl, come ha puntualmente dedotto la controricorrente nel proprio controricorso, proposto la specifica domanda risarcitoria con un diverso atto di citazione, allegato agli atti, di cui alla causa iscritta al n. R.G. 4319/08 presso il Tribunale di Padova (cfr. pag. 15 del controricorso presentato dalla Konor). Ed, a riguardo, vale la pena di ribadire ancora una volta l'indirizzo di questa Corte secondo cui «il locatore, a fronte dell'inadempimento del curatore, può promuovere in sede ordinaria azione di risoluzione del contratto e di rilascio dell'immobile, dato che la relativa domanda non trova causa o titolo nella dichiarazione di fallimento e, quindi, non è soggetta alla "vis attractiva" del foro fallimentare di cui all'art. 24 del R.D. n. 267 del 1942; non può invece introdurre in quella sede ordinaria anche le pretese creditorie collegate all'inadempimento, dovendo avvalersi della specifica procedura di accertamento del passivo prevista per le istanze che si indirizzino, pure per il tramite di un prioritario accertamento circoscritto all'"an debeatur", ad un prelevamento sull'attivo fallimentare» (Cass. n. 19494/05, 6976/97, 10750/98).

Passando all'esame della seconda doglianza, articolata sotto il profilo della omessa pronuncia su una questione di legittimità costituzionale - va rilevato che la ricorrente, premesso che l'interpretazione dell'art. 13 D.L.vo 270/99 cui aveva acceduto il giudice di primo grado, secondo cui le azioni reali immobiliari non sarebbero di competenza esclusiva del foro fallimentare, sarebbe errata ed incostituzionale, ha lamentato che la Corte territoriale, a fronte della relativa doglianza formulata, avrebbe omesso di pronunciarsi "sulla potenziale illegittimità costituzionale della norma citata e sulla relativa richiesta di Finmek di rimessione della questione alla Consulta".

Ha quindi concluso il motivo di impugnazione sollevando eccezione di illegittimità costituzionale avverso la disciplina degli artt. 24 legge n. 267/1942 e 13 D.L.vo n. 270/99 per contrasto con gli artt. 3 e 24 della Costituzione per l'ingiustificata disparità di trattamento tra le azioni relative a diritti reali da esperirsi nei confronti delle procedure fallimentari, assoggettate a seguito della riforma di cui al D.L.vo n. n. 5/2006 alla competenza funzionale del Tribunale che ha dichiarato il fallimento e le azioni relative a diritti reali da esperirsi nei confronti delle procedure di Amministrazione straordinaria.

La censura è inammissibile per difetto di autosufficienza. A riguardo, torna opportuno premettere che, come risulta dalla lettura della sentenza impugnata, quest'ultima non contiene il minimo accenno alla questione, che sarebbe stata sollevata dall'appellante in ordine alla questione di illegittimità costituzionale che avrebbe sollevato in primo grado. Con la conseguenza che i giudici di seconde cure avrebbero effettivamente omesso di pronunciarsi su di essa se la questione fosse stata dedotta come motivo di impugnazione avverso la sentenza di primo grado. Fatto sta che la ricorrente ha completamente mancato di riportare, nel ricorso per cassazione, previa trascrizione nei suoi esatti termini, il contenuto della doglianza, che avrebbe costituito il motivo di appello e sul quale la Corte avrebbe omesso di pronunciarsi. Ed è appena il caso di sottolineare che, pur configurando la violazione dell'articolo 112 del c.p.c. un error in procedendo, per il quale la Corte di cassazione è giudice anche del "fatto processuale", non essendo tale vizio rilevabile d'ufficio, il poterdovere della Corte di esaminare direttamente gli atti processuali non comporta che la medesima debba ricercarli autonomamente, spettando, invece, alla parte indicarli. Cass. 10593/08). Ne consegue che in applicazione di questo principio la censura formulata deve essere dichiarata inammissibile.

Quanto alla eccezione di illegittimità costituzionale proposta in questa sede, deve essere innanzitutto esclusa la rilevanza della questione ai fini della decisione della presente controversia perché le azioni reali cui fa riferimento la norma tacciata di incostituzionalità hanno ad oggetto beni che fanno già parte del patrimonio dei soggetti sottoposti alle procedure concorsuali laddove nella specie lo stabilimento de qua era di proprietà della Erifin Srl e quindi da quest'ultima ceduto alla Konor srl. Inoltre, va ritenuta la manifesta infondatezza della questione, alla

luce dell'insussistente vulnus al principio di uguaglianza poiché il principio di cui all'art. 3 Cost. non esclude certamente normative diverse per situazioni diverse.

Passando infine all'esame dei successivi tre motivi di doglianza, sostanzialmente connessi tra loro nella parte in cui tutti e tre riguardano la pretesa sussistenza del diritto di riscatto in capo a Finmek, va rilevato che con il primo di essi, articolato sotto il profilo della violazione e falsa applicazione degli artt. 1418 c.c., 35, 38 e ss. legge n. 392/78, la ricorrente ha formulato due distinti quesiti di diritto chiedendo con il primo se il mutamento della destinazione dell'immobile ad attività commerciale a contatto con il pubblico, da parte del conduttore, possa comportare l'applicabilità del regime corrispondente, in relazione al diritto di prelazione ex artt. 38 e 39 citati, e con il secondo se gli utenti e consumatori di cui all'art. 35 citato possano essere costituiti da società ed imprese anche di grande dimensione.

Con il quarto motivo, per omessa pronuncia e contraddittorietà della motivazione in relazione all'art. 360 comma 1 n. 5 c.p.c., la ricorrente ha dedotto l'erroneità della sentenza nella parte in cui la Corte ha escluso la sussistenza del suo diritto a riscattare l'immobile locatole, evidenziandone inoltre una pretesa contraddittorietà avendo i giudici da un lato escluso il diritto di riscatto in capo a Finmek perché il contratto si era già risolto il 31 ottobre 2006 ed avendo, dall'altro, ritenuto che la Konor fosse legittimata ad agire per liberare l'immobile, subentrando il 14 dicembre 2006 in un rapporto locativo, quello tra la Erifin e la Finmek che era già risolto. La ricorrente ha lamentato inoltre che la Corte avrebbe omesso di pronunciarsi sulla risoluzione del contratto di compravendita dell'immobile tra Konor ed Erifin evitando di accertare il verificarsi della condizione risolutiva cui era sottoposto l'atto di acquisto.

Con l'ultimo motivo, articolato sotto il profilo dell'omessa pronuncia sulle istanze istruttorie presentate (art. 360 comma 1 n. 5 c.p.c.) la ricorrente ha infine lamentato che la Corte di merito avrebbe omesso di pronunciarsi sull'ammissibilità e rilevanza delle istanze istruttorie dedotte da Finmek nel grado di appello, indispensabili per dimostrare la ricorrenza dei requisiti di cui all'art. 35 legge n. 392/78 e l'avveramento della condizione risolutiva cui era sottoposto il contratto di compravendita fra Konor ed Erifin.

Tutto ciò premesso, appare opportuno, e non solo per comodità di esposizione in quanto si tratta di censura logicamente pregiudiziale ed assorbente, iniziare dall'esame della seconda delle tre doglianze riportate, con cui la ricorrente ha censurato la sentenza per aver la Corte di Appello "negato che Finmek avesse diritto di riscattare l'immobile".

A riguardo, torna utile riprendere la cronistoria degli avvenimenti evidenziando come a seguito del mancato pagamento di molteplici canoni per complessivi euro 566.950,00 la Erifin ebbe ad inviare alla Finmek raccomandata A.R. del 27 ottobre 2006 dichiarando di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa inserita nel contratto all'art. 11.A e che la Finmek con nota del 31 ottobre 2006

si impegnò a rilasciare l'immobile entro il 15 novembre 2006. Successivamente, avendo acquistato dalla Erifin lo stabilimento, ancora occupato dalla Finmek, con citazione notificata in data 16 febbraio 2007, la Konor convenne in giudizio la Finmek per sentir convalidare l'intimato sfratto per morosità. In esito alla fase a cognizione sommaria, il giudice ordinava il rilascio dell'immobile e disponeva il mutamento del rito fissando l'inizio della fase di merito per il 17 ottobre 2007. Soltanto, nelle more, la Finmek comunicava di voler esercitare l'azione di riscatto dell'immobile a norma degli artt. 38 e 39 legge n. 392/78.

Ciò premesso, si deve sottolineare che la Corte di Appello ha fondato la sua decisione, essenzialmente, sulla considerazione che, essendo stato disdetto il contratto, con decorrenza dalla data del 31 ottobre 2006, data in cui la conduttrice comunicò di essere disposta a lasciare l'immobile, il contratto stesso si era ormai risolto. Con la conseguenza che erano cessati tutti i diritti della conduttrice, compreso, eventualmente, il diritto di prelazione di cui all'art. 38 della legge n. 392/78, ove tale diritto avesse mai fatto parte del patrimonio giuridico della Finmek, ipotesi da escludere, peraltro, in quanto l'immobile era stato locato ad uso attività industriale, con espressa esclusione dell'attività commerciale con contatti con il pubblico. Ed invero - così la conclusione della motivazione - "gli effetti dell'inadempimento, anche ed in particolare per quanto attiene alla risoluzione del contratto, non decorrono dal momento dell'accertamento e della sanzione giudiziaria, definitiva o meno, ma dal momento in cui si sono verificati i presupposti che saranno successivamente e positivamente accertati".

La tesi espressa dai giudici di seconde cure è sostanzialmente in linea con il consolidato orientamento di questa Corte, secondo cui "la risoluzione del contratto opera ex tunc, nel senso che essa toglie efficacia alla causa giustificatrice delle attribuzioni patrimoniali eventualmente effettuate tra i contraenti e ristabilisce fra di essi la stessa situazione economica -giuridica esistente prima del contratto, che viene considerato come se non fosse stato mai concluso. E questa efficacia retroattiva trova un limite, previsto dall'art. 1458 c.c., nel caso dei contratti ad esecuzione continuata o periodica, soltanto con riguardo alle prestazioni già eseguite, cioè a quelle liquidate ed esaurite; cosicché la pronuncia di risoluzione per inadempimento di un contratto ad esecuzione continuata, sebbene di carattere costitutivo, ha efficacia retroattiva dal momento dell'inadempimento (cfr. Cass. civ., sez. III, 20 febbraio 1993, n. 2070; Cass. civ., sez. III, 12 marzo 1991, n. 2566) e, cioè, dal momento in cui, realizzandosi l'inadempimento

rilevante ai fini risolutivi, è venuto meno il sinallagma contrattuale. Ne consegue che tra domanda di risoluzione proposta dal locatore e domanda di riscatto proposta dal conduttore ai sensi della L. n. 392 del 1978, art. 39, la prima è pregiudiziale alla seconda, solo se il grave inadempimento dedotto in giudizio è anteriore all'esercizio del diritto di riscatto, poiché l'accoglimento di essa priverebbe il retraente della qualità soggettiva di conduttore, che lo legittima al riscatto (Cass. civ., sez. III, 10 dicembre 1996, n. 10985; Cass. civ., sez. III, 12 marzo 1991, n. 2566). I giudici di appello hanno, dunque, fatto corretta applicazione dell'art. 1458 cit., ponendo in risalto che la pronuncia risolutiva della locazione inter partes si riferiva ad inadempimento verificatosi in epoca antecedente all'esercizio del diritto di riscatto, retroagendo, di conseguenza, l'efficacia estintiva del contratto a quella stessa epoca, (Cass. n. 5771/2010 in motivazione, cfr. anche Cass. n. 10985/96).

Vale la pena di aggiungere che la sentenza di accertamento della risoluzione di un contratto ad esecuzione continuata, quale quello di locazione, per recesso unilaterale di una parte, ai sensi dell'art. 1373 c.c., o per diniego di rinnovazione alla prima scadenza, ai sensi dell'art. 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, non preclude la pronuncia, in un successivo e distinto giudizio, della sentenza di risoluzione del medesimo contratto per inadempimento anteriormente verificatosi, la cui domanda ha contenuto e presupposti diversi, e tale ultima pronuncia, sebbene di carattere costitutivo, avendo efficacia retroattiva al momento dell'inadempimento (art. 1458 c.c.), prevale rispetto alle altre cause di risoluzione del medesimo rapporto contrattuale per la priorità nel tempo dell'operatività dei suoi effetti. (Cass. n. 2070/93).

Alla stregua delle pregresse considerazioni, deve essere pertanto disatteso il motivo in questione. Ed è appena il caso di sottolineare ancora una volta il carattere logicamente assorbente di tale censura rispetto al terzo e quinto dei motivi di impugnazione sopra riportati, nella misura in cui, escludendo in radice l'esistenza del diritto di riscatto in capo alla Finmek, rende ovviamente superflua la trattazione delle ultime due ragioni di doglianza, svolte dalla ricorrente, afferenti all'asserito mutamento della destinazione dell'immobile ad attività commerciale, a contatto con il pubblico.

Considerato che la sentenza impugnata appare in linea con i principi richiamati, ne consegue che il ricorso per cassazione in esame, siccome infondato, deve essere rigettato. Al rigetto del ricorso segue la condanna della ricorrente alla rifusione delle spese di questo giudizio di legittimità, liquidate come in dispositivo. (*Omissis*)



## CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. III, 15 APRILE 2011, N. 8729

PRES. TRIFONE – EST. BARRECA – P.M. RUSSO – RIC. BARBARESI (AVV. METE) C. OTTAVI A. ED ALTRI (AVV. OTTAVI L.)

**Contratto di locazione | Rinnovazione | Tacita | Condizioni | Notifica di intimazione di licenza per finita locazione non seguita da iscrizione a ruolo | Configurabilità quale tacita volontà di proroga | Esclusione.**

✍ La volontà di prorogare tacitamente il contratto di locazione pervenuto a scadenza può essere manifestata anche tacitamente, ma deve essere inequivoca. Non può, pertanto, ravvisarsi come nella specie una tacita volontà di prorogare il contratto nella condotta del locatore che, dopo avere intimato licenza per finita locazione, ometta di iscrivere a ruolo l'atto di intimazione. (c.c., art. 1597) (1)

(1) Secondo Cass. civ., sez. III, 13 ottobre 1997, n. 9958, in *Ius&Lex* dvd n. 6/11, ed. La Tribuna, gli estremi dell'istituto della rinnovazione tacita di un contratto di locazione sono legittimamente integrati, ai sensi del disposto dell'art. 1597, comma primo, c.c., tutte le volte in cui il conduttore «permanga e sia lasciato», pur dopo la scadenza del termine contrattuale, nella detenzione della cosa locata. La ricordata disposizione normativa, afferente ai contratti a tempo determinato (quale il contratto di locazione ad uso diverso da quello di abitazione e soggetto al regime transitorio dettato dalla legge n. 392 del 1978, destinato a cessare alle scadenze fissate rispettivamente agli artt. 67 e 71 della legge medesima, senza necessità di disdetta) va interpretata nel senso che non è lecito desumere dal solo fatto della permanenza del conduttore dell'immobile oltre la scadenza del termine (contrattuale o legale) la verifica della fattispecie normativa della rinnovazione tacita prevista dal citato art. 1597, occorrendo, invece, che dall'univoco comportamento tenuto da entrambe le parti, dopo la scadenza del contratto, possa desumersi la loro implicita, ma inequivoca volontà di mantenere in vita il rapporto locativo. Più recentemente, si veda Cass. civ., sez. III, 6 maggio 2010, n. 10963, in *questa Rivista* 2010, 525.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Luigi, Fulvio e Anna Ottavi proposero impugnazione dinanzi alla Corte d'Appello di Roma avverso la sentenza del Tribunale di Roma, con la quale era stata dichiarata inammissibile per carenza di legittimazione attiva la domanda avanzata dai germani Ottavi, quali eredi del padre Alfredo Ottavi, nei confronti di Bruno Barbaresi, per ottenerne la condanna al rilascio dell'immobile di proprietà degli attori e condotto in locazione dal convenuto, previa declaratoria di cessazione della locazione alla data del 31 ottobre 1995.

La Corte d'Appello di Roma ha accolto l'appello ed ha condannato il Barbaresi al rilascio dell'immobile, fissando per l'esecuzione la data del 31 ottobre 2007; ha, altresì, condannato l'appellato al pagamento delle spese del secondo grado di giudizio, compensando tra le parti le spese del primo grado.

Avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma propone ricorso per cassazione Bruno Barbaresi, a mezzo di due motivi.

Resistono con controricorso gli intimati.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

1.1. Col primo motivo del ricorso è dedotto il difetto di motivazione sul punto decisivo della controversia concernente la titolarità in capo ai germani Ottavi del rapporto oggetto di causa; secondo il ricorrente, la Corte d'Appello non avrebbe tenuto conto della prova fornita dallo stesso ricorrente in primo grado, quando aveva eccepito la terzietà delle controparti rispetto alla locazione dedotta in giudizio, che risultava, invece, stipulata il 1° novembre 1979 tra il sig. Alfredo Ottavi ed il sig. Bruno Barbaresi; poiché, sempre secondo il ricorrente, gli attori non avrebbero contestato il contenuto di tale eccezione, si sarebbe dovuto ritenere invertito l'onere della prova e la Corte d'Appello avrebbe dovuto accertare il titolo che legittimava i signori Ottavi a far valere in proprio il rapporto dedotto in giudizio, incombendo a questi ultimi l'onere di dimostrare la loro successione ex latere locatoris nell'originario contratto di locazione, mediante la prova della loro qualità di chiamati all'eredità e di eredi di Alfredo Ottavi.

Il motivo è infondato.

1.2. La Corte d'Appello di Roma ha ritenuto che la questione sollevata dal convenuto non investiva la legittimazione alla causa bensì la titolarità da parte degli attori del rapporto controverso e che il difetto della relativa titolarità avrebbe dovuto essere provato dal convenuto che lo aveva eccepito.

La censura del ricorrente non riguarda tale parte della motivazione del giudice di secondo grado, che anzi condivide e che, peraltro, è da reputarsi corretta, poiché conforme a copiosa giurisprudenza di questa Corte (cfr., tra le tante, da ultimo, per la differenza tra legittimatio ad causam e titolarità del rapporto controverso, Cass. n. 355/08, n. 6132/08, n. 14468/08; nonché, per l'onere della prova incombente a chi eccepisca il relativo difetto, Cass. n. 23670/08 e Cass. n. 12832/09, che motivano in termini di eccezione di parte, soggetta alle relative preclusioni; ma, più di recente, Cass. n. 18207/10, secondo cui, pur non trattandosi di eccezione in senso stretto, l'onere della relativa prova incombe a colui che deduca il difetto di titolarità della controparte, quale proprio argomento difensivo).

Piuttosto, il ricorrente censura l'affermazione contenuta nella sentenza impugnata secondo cui egli, quale convenuto in primo grado, dopo aver formulato l'eccezione di difetto di titolarità del rapporto controverso in capo agli attori, non avrebbe fornito alcun supporto probatorio a tale eccezione, essendo stati invece gli attori a produrre documentazione da cui risultava la loro qualità di eredi di Alfredo Ottavi e l'avvenuto pagamento di alcuni canoni di locazione mediante accredito in conto corrente intestato a Luigi, Fulvio ed Anna Ottavi.

1.3. L'affermazione del ricorrente secondo la quale la sua eccezione si sarebbe dovuta ritenere provata per non contestazione è smentita dalla motivazione della sentenza impugnata, che sul punto è congrua e completa. Infatti, risulta da essa che, contrariamente a quanto sostenuto dall'odierno ricorrente, le controparti contestarono la sua eccezione, riguardante la loro asserita terzietà rispetto al contratto di locazione stipulato tra lo stesso Barbaresi ed il

loro padre, Alfredo Ottavi, tanto è vero che la motivazione dà atto che "nella memoria depositata a norma dell'art. 426 c.p.c. avevano puntualmente replicato *...omissis...* all'eccezione sollevata dal Barbaresi" ed aggiunge che, a fondamento di tale contestazione, ma anche ad integrazione della originaria domanda introduttiva del giudizio, avevano dedotto di essere eredi di Alfredo Ottavi e di essere anche succeduti nel rapporto controverso, supportando tale loro deduzione con prova documentale. Al riguardo, la sentenza impugnata rileva che, a fronte di tale documentazione, che gli attori avevano prodotto con la memoria ex art. 426 c.p.c., il convenuto non aveva depositato memoria integrativa ed all'udienza del 20 gennaio 2004 si era limitato ad insistere nella propria eccezione, senza peraltro formulare specifici rilievi in ordine alle deduzioni dei ricorrenti.

1.4. Date le premesse in diritto, correttamente espresse nella sentenza impugnata, e non censurate dal ricorrente, la valutazione della prova documentale fornita dagli attori appellanti non era affatto necessaria ai fini della decisione sulla questione concernente la titolarità attiva del rapporto controverso.

Giova premettere che il presente giudizio, nei gradi di merito, è stato regolato dalle norme degli artt. 657 e ss. c.p.c. e che, in primo grado, dopo la fase a cognizione sommaria, il giudizio è proseguito, ai sensi dell'art. 667 c.p.c., nelle forme del rito speciale, previa ordinanza di mutamento di rito ai sensi dell'art. 426 c.p.c.

Orbene, a seguito della trasformazione del rito, le parti hanno facoltà di depositare memorie, che, secondo quanto disposto dalla norma da ultimo citata, sono destinate ad integrare gli atti introduttivi. Non merita soffermarsi sulla giurisprudenza relativa alle facoltà delle parti nel passaggio di rito, se non per evidenziare che non vi è dubbio alcuno sul fatto che le memorie integrative possano contenere precisazioni o modificazioni della domanda originaria (cfr., a proposito dell'emendatio libelli, da ultimo Cass. n. 16635/08). Siffatte precisazioni ben possono riguardare gli elementi di diritto su cui è fondata e ribadita l'originaria domanda, quindi - per quel che rileva nel caso in esame - gli elementi relativi alla titolarità del rapporto controverso, così come già dedotto in giudizio con l'intimazione introduttiva della fase sommaria. Appunto, nel caso di specie, è accaduto che gli attori, con la memoria integrativa ai sensi dell'art. 426 c.p.c., non solo abbiano contestato l'eccezione di controparte concernente il difetto della titolarità del contratto di locazione, ma abbiano anche precisato gli elementi in ragione dei quali tale titolarità si sarebbe dovuta ritenere sussistente.

Bene ha motivato la Corte d'Appello di Roma nell'affermare che, tenendo la condotta processuale di cui sopra, espressamente riportata in sentenza, gli attori avevano validamente dedotto di essere succeduti nel rapporto di locazione oggetto di lite; congruamente, quindi, la stessa motivazione conclude per la soccombenza del convenuto eccipiente che "si limitava ad insistere nell'eccezione proposta senza formulare specifici rilievi in ordine alle deduzioni dei ricorrenti", vale a dire appunto in ordine alla deduzione della successione nel rapporto controverso.

1.5. Risulta pertanto infondato il motivo di ricorso concernente il difetto di motivazione sulla prova di tale successione, poiché risulta smentito l'assunto del ricorrente secondo cui la Corte d'Appello avrebbe dovuto tenere conto della non contestazione della sua eccezione, atteso che la Corte ha, invece, ritenuto sussistente tale contestazione, ha motivato sul punto ed ha corroborato la propria motivazione con le considerazioni di cui sopra.

Essendo fondata la sentenza impugnata sulla mancanza della prova dell'eccezione sollevata dal convenuto, le censure mosse dal ricorrente in merito all'idoneità della documentazione prodotta dagli attori a sostegno della dedotta titolarità del rapporto controverso vanno disattese. Infatti, la Corte d'Appello non ha affermato la titolarità da parte degli Ottavi del rapporto dedotto in giudizio tenendo conto della documentazione da questi prodotta, ma, come si è detto, si è avvalsa di tale produzione per corroborare la motivazione in punto di contestazione dell'eccezione, di sussistenza dell'onere della prova in capo all'eccepiente, quindi di mancato assolvimento di tale onere, certamente non perché si fosse avuta un'originaria inversione ma perché la contestazione degli attori imponeva al convenuto di fornire un sostegno probatorio alla propria eccezione.

2.1. Col secondo motivo il ricorrente denuncia il vizio di motivazione per non avere la sentenza impugnata considerato la circostanza, risultante dagli atti, relativa all'iniziativa del defunto Alfredo Ottavi di non iscrivere a ruolo l'originaria intimazione di sfratto per finita locazione, fondata sulla disdetta del 20 luglio 1991 e notificata il 24 maggio 1993, che, secondo il ricorrente, avrebbe integrato una rinuncia per *facta concludentia* sia alla disdetta del 20 luglio 1991 che a qualsiasi altra causa di risoluzione della locazione alla data del 31 ottobre 1995; di modo che, tenuto conto di questa rinuncia e della riscossione dei canoni di locazione dal mese di giugno 1993 all'attualità, la Corte d'Appello avrebbe dovuto ritenere sussistente il comportamento positivo del locatore idoneo a determinare la rinnovazione tacita del rapporto locatizio alla data del 31 ottobre 1995; quindi, pervenire ad una decisione di segno contrario, con accertamento della successiva scadenza contrattuale al 31 ottobre 2011 o, in subordine, almeno al 31 ottobre 2007.

Il motivo è infondato.

2.2. La Corte d'Appello di Roma ha ritenuto fondata la domanda degli appellati in quanto il Barbaresi aveva ricevuto disdetta del contratto in data 25 luglio 1991 e questa, pur essendo tardiva per la scadenza del 31 ottobre 1991 (erroneamente indicata nel 31 ottobre 1992), era tuttavia tempestiva in relazione alla scadenza del 31 ottobre 1995; in particolare, il giudice di secondo grado ha confutato quanto sostenuto dall'appellato (per il quale, a seguito dell'entrata in vigore della legge n. 431 del 1998, per effetto del comportamento della controparte, il contratto si sarebbe rinnovato tacitamente per quattro anni fino alla scadenza del 2003 e quindi per ulteriori quattro anni), negando che una rinuncia all'intimata disdetta potesse essere rinvenuta nel protrarsi della detenzione dell'immobile da parte del conduttore per circa dieci anni

ed affermando che “dopo la manifestazione espressa del locatore di porre termine alla permanenza del conduttore nella detenzione dell’immobile, perché si determinasse la rinnovazione del contratto sarebbe stato necessario un nuovo comportamento positivo in senso contrario da parte del locatore”; e, coerentemente, ha concluso che, in difetto di esplicita manifestazione di rinnovazione da parte del locatore, il contratto non era più in essere alla data di entrata in vigore della legge n. 431 del 1998, per essere cessato alla data del 31 ottobre 1995.

2.3. La Corte d’appello ha applicato al caso di specie un principio di diritto assolutamente consolidato nella giurisprudenza della Cassazione, e peraltro non censurato dal ricorrente, vale a dire quello per il quale qualora il locatore abbia manifestato con la disdetta la sua volontà di porre termine al rapporto, la rinnovazione tacita non può desumersi da un’esplicita manifestazione di consenso alla permanenza del locatario nell’immobile locato, occorrendo invece un suo comportamento positivo idoneo ad evidenziare una nuova volontà, contraria a quella precedentemente manifestata per la cessazione del rapporto (cfr., tra le più recenti, Cass. n. 10946/03, n. 14810/04, n. 257/06, n. 5464/06).

Come detto, il giudice di merito ha escluso che vi fosse stata un’esplicita manifestazione di rinnovazione da parte del locatore ed è giunto a tale conclusione previo esame degli elementi di prova adottati dalle parti, senza peraltro escludere espressamente che la mancata iscrizione a ruolo dell’intimazione di sfratto per finita locazione (notificata il 24 maggio 2003) potesse essere interpretata nel senso di una manifestazione di rinuncia del locatore all’intimata precedente disdetta; anzi, la sentenza impugnata nemmeno accenna alla circostanza in parola.

2.4. Dato ciò e non potendosi affatto evincere dalla sentenza impugnata che il Barbaresi avesse sollevato un’esplicita eccezione di tacito rinnovo per effetto della omessa iscrizione a ruolo dell’intimazione, sarebbe stato onere del ricorrente dedurre con quali atti ed in quale momento del processo avesse sottoposto all’attenzione dei giudici di merito siffatta circostanza. Nel ricorso nulla si dice in proposito, ma si assume che la mancata iscrizione a ruolo della prima intimazione di sfratto per finita locazione risulterebbe dagli scritti dei signori Ottavi, riportati testualmente nel ricorso stesso, senza che risulti che il Barbaresi, quale convenuto, abbia dedotto la stessa circostanza a fondamento della difesa fondata sulla tacita rinnovazione del contratto di locazione.

2.5. Peraltro, anche a voler superare i profili di dubbia ammissibilità appena evidenziati, occorre rilevare che, ai fini della configurabilità del vizio di motivazione su un asserito punto decisivo della controversia, è necessario che “il mancato esame di elementi probatori contrastanti con quelli posti a fondamento della pronuncia sia tale da invalidare, con giudizio di certezza e non di mera probabilità, l’efficacia probatoria delle risultanze sulle quali il convincimento del giudice è fondato, onde la ratio decidendi venga a trovarsi priva di base, ovvero che si tratti di un documento idoneo a fornire la prova di un fatto co-

stitutivo, modificativo o estintivo del rapporto giuridico in contestazione, e perciò tale che, se tenuto presente dal giudice, avrebbe potuto determinare una decisione diversa da quella adottata” (cfr. così Cass. n. 14304/2005, ma nello stesso senso, tra molte, anche Cass. n. 10156/2004, n. 5473/2006, n. 21249/2006, n. 9245/2007). Ribaditi tali principi, e dato il tenore della motivazione riassunto al precedente punto 2.3, si osserva quanto segue.

Non rileva che il giudice di merito non abbia espressamente confutato l’argomentazione o l’elemento acquisito al processo che la parte ritiene rilevante per l’accoglimento della propria linea difensiva, ma è necessario che si dimostri che la circostanza, in sé considerata, qualora fosse stata presa in considerazione, avrebbe con certezza condotto ad una soluzione diversa.

Nel caso di specie, la circostanza della mancata iscrizione a ruolo di un’intimazione per finita locazione già notificata non è dotata di un’intrinseca valenza processuale, tale da risultare logicamente incompatibile con la conclusione raggiunta nella sentenza impugnata.

La permanenza del conduttore nel bene locato ha valenza differente a seconda che sia stata data o meno la disdetta alla scadenza contrattuale; in tale seconda ipotesi, essendovi già una manifestazione di volontà del locatore volta alla risoluzione contrattuale, la volontà di rinnovare il contratto deve essere manifestata, se non espressamente, con comportamenti di segno univoco (cfr. Cass. n. 8159/95), quali certamente non sono né la percezione dei canoni per i periodi di occupazione dopo la scadenza contrattuale né il mancato esercizio dell’azione di rilascio, anche per un periodo di tempo considerevole dopo detta scadenza (cfr., oltre la giurisprudenza citata, anche Cass. n. 8825/95, n. 269/98, n. 9698/98). Ad analoga conclusione deve pervenirsi nell’ipotesi verificatasi nel caso di specie: il locatore aveva intimato la licenza per finita locazione calcolando ed indicando erroneamente la data di scadenza al 31 ottobre 1992 (piuttosto che al 31 ottobre 1991), sicché era scontato un esito processuale negativo; malgrado ciò la disdetta, comunicata il 25 luglio 1991, pur non essendo utile per la scadenza del 31 ottobre 1991, continuava a spiegare i propri effetti sul piano sostanziale, essendo comunque utile alla risoluzione del contratto alla successiva scadenza. Essendo distinti gli effetti dell’intimazione e della disdetta - processuale della prima, in quanto volto alla convalida, e sostanziale della seconda, in quanto volto alla cessazione del contratto alla scadenza - la rinuncia all’una non può certo essere intesa univocamente come rinuncia all’altra, e men che meno come manifestazione positiva della volontà del locatore di non avvalersene onde consentire la rinnovazione tacita del contratto; piuttosto, sarebbe stato all’uopo necessaria la rinuncia esplicita alla disdetta ovvero un comportamento positivo del locatore volto a dimostrare che non intendeva più avvalersi della disdetta in quanto tale. In mancanza, le deduzioni del ricorrente si rivelano infondate.


3. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo. (*Omissis*)



## TRIBUNALE PENALE DI GELA 19 OTTOBRE 2011, N. 471

EST. SOLAINI – IMP. C. C.

**Furto | Aggravanti | Introduzione in abitazione | Tentativo | Condotta consistente nel sostare davanti ad un portone di un'abitazione e sospingerne con forza la maniglia | Tentativo inidoneo.**

 Nel reato di tentato furto, il sostare davanti ad un portone di un'abitazione e sospingerne con forza la maniglia, non realizza una compiuta azione inidonea a commettere un furto, e, quindi, non sussiste un reato impossibile, poiché un'azione compiuta inidonea di tentato furto non può ipotizzarsi, in tal caso, neppure in astratto a livello strutturale, ma tale attività costituisce solo una sequenza di meri atti, che in quanto assolutamente preliminari e prodromici non raggiungono neppure la soglia del tentativo (con valutazione ex ante al momento del fatto: cd. prognosi postuma), proprio perché non solo, quali meri atti, sono anch'essi inidonei a raggiungere l'obiettivo programmato, ma anche perché ancora equivoci rispetto alla effettiva finalità che potrebbe instarsi in capo all'agente (e ciò, sulla base del predetto giudizio prognostico). (c.p., art. 56; c.p., art. 624 bis) (1)

(1) Pronuncia interessante in particolare nella ricostruzione delle differenze strutturali tra reato impossibile e tentativo inidoneo. In aggiunta ai precedenti citati in motivazione si veda Cass. pen., sez. III, 20 dicembre 1983, Pennasilico, in *Giust. pen.* 1984, II, 590, per la quale, in tema di tentativo, il mezzo è inidoneo quando esso medesimo costituisca ab origine un ostacolo all'attuazione della volontà delittuosa, mentre l'inidoneità successiva non rende impossibile il compimento di atti diretti a commettere l'illecito, ma elimina la sola possibilità di un ulteriore svolgimento efficace dell'azione e, quindi, della consumazione del reato.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Dall'istruttoria svolta non sono emersi chiari e precisi elementi di prova a carico dell'imputato, in ordine all'imputazione meglio specificata in rubrica.

Difatti, le parti offese (i testi T. e O.) le quali all'epoca dei fatti dimoravano in Gela, alla via (*omissis*), nulla hanno saputo riferire sui fatti di causa, perché avvertiti successivamente allo svolgersi dei fatti da parte degli organi di polizia che erano intervenuti prontamente presso l'abitazione delle stesse, prima che il reato potesse consumarsi.

Il T., comunque, ha riferito che sul portone di ingresso non vi era alcuna traccia di forzatura ed ha escluso che gli fosse stato, nell'occorso, sottratto alcunché.

Il teste O. (moglie del T.), pur essendosi riferita ad una forzatura del portone, lo ha riferito nel momento che era presente la Polizia, dichiarando che era intenzione dell'imputato salire ai piani superiori della casa.

Il teste M., vicina di casa, che era fuori dalla propria abitazione al momento dei fatti, ha dichiarato di aver visto personalmente tutta la scena. In pratica, avrebbe visto l'imputato che tentava di aprire il portone della Signora O. dicendo che abitava al piano di sopra, cosa, invece non vera.

Compulsata sulle modalità della condotta dell'imputato, il teste M. ha riferito che quest'ultimo sostava davanti al portone dei coniugi T. - O. con le mani sulla maniglia del portone, che spingeva lo stesso con la chiara finalità di entrare, ma senza avvalersi di strumenti che lo potessero aiutare in questa attività; in effetti, compulsata dalla difesa, il teste ha palesato le sue perplessità a riferire che l'imputato effettivamente stesse spingendo il portone dell'abitazione, ed ha solo riferito con sicurezza che vi sostava davanti (v. p. 12 delle trascrizioni del 25 maggio 2011).

Il teste Pa. ed il teste Co., anch'essi testimoni oculari, in quanto si trovavano fuori con amici nei pressi del portone hanno riferito che l'imputato stava con le mani sulla maniglia e la spingeva per cercare di entrare, escludendo, tuttavia, che vi desse spallate ed hanno riferito che il medesimo imputato ripeteva che abitava al piano superiore dove aveva lasciato il suo bagaglio.

Il teste Im., intervenuto sul posto in qualità di operante, ha riferito di aver visto l'imputato aggirarsi e guardare gli edifici del luogo e successivamente di averlo visto forzare il portone in oggetto, anche con spallate, e di averlo identificato in caserma a mezzo di carta d'identità rumena, prodotta dal suo datore di lavoro.

Sulla scorta di quanto sopra, il reato contestato appare configurare l'ipotesi, ex art. 49 secondo comma c.p., di reato impossibile ovvero di tentativo inidoneo di furto, ex art. 56 c.p..

A mente del capoverso dell'art. 49 c.p. citato: "La punibilità è, altresì, esclusa, quando per la inidoneità dell'azione o per l'inesistenza dell'oggetto di essa, è impossibile l'evento dannoso o pericoloso".

Secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale, nel reato impossibile, l'azione è inidonea, quando è assolutamente inadeguata ed inefficiente ai fini della realizzazione del proposito criminoso; se, invece, sussiste

la possibilità anche solo eccezionale, che l'evento si verifichi, non può trovare applicazione l'art. 49 c.p..

In buona sostanza, perché un'azione possa considerarsi inidonea agli effetti dell'art. 49 cpv. c.p., in relazione all'art. 56 c.p. è necessario che la sua incapacità a produrre l'evento sia assoluta, intrinseca ed originaria e tale risulti secondo una valutazione oggettiva da compiersi risalendo al momento iniziale dell'azione. Pertanto, l'inidoneità, in rapporto all'evento voluto, deve essere assoluta, con valutazione astratta della inefficienza strutturale e strumentale del mezzo che non deve consentire neppure una attuazione eccezionale del proposito criminoso (Cass. pen. nn. 721/1989, 9624/1988, 7490/1984).

Invece, la inidoneità degli atti, valida per integrare la diversa figura del delitto tentato, deve essere, invero, considerata sotto il profilo potenziale, dal punto di vista dell'attitudine causale a conseguire il risultato prestabilito, indipendentemente da ogni intervento che in concreto abbia impedito la realizzazione dell'evento.

In proposito, va evidenziato, come il principio di legalità, per il quale sono punibili solo le azioni espressamente previste dalla legge come reato, deve essere integrato con altri due principi con funzione delimitativa dell'illecito penale e precisamente il principio di materialità, secondo il quale il fatto tipico di reato deve consistere in un fatto umano estrinsecantesi nella realtà fenomenica, non potendosi mai punire un mero atteggiamento psicologico, ed il principio di offensività, per il quale il reato oltre che consistere in un fatto materiale, deve sempre offendere un bene giuridico, attraverso la sua lesione o messa in pericolo.

È proprio al principio di offensività che occorre far riferimento per comprendere la figura del reato impossibile: nel nostro ordinamento è irrilevante una volontà contraria alla norma, se questa poi non si traduce anche in un fatto materiale che offende il bene tutelato dalla stessa.

L'offensività è, quindi, requisito essenziale per la configurazione e punibilità di un fatto come reato per cui, se l'esito di una certa azione non si sostanzia in una lesione (o messa in pericolo) di un dato bene giuridico, l'azione stessa non è offensiva e, quindi, non può costituire reato: ecco, pertanto, che il reato impossibile è tale proprio perché è impossibile che si verifichi l'evento dannoso o pericoloso (art. 49 secondo comma c.p.).

Ai fini della corretta soluzione del presente giudizio, è necessario, tuttavia, vagliare la distinzione, presente sia in dottrina che in giurisprudenza tra reato impossibile e tentativo inidoneo.

È l'accezione di idoneità che svolge nelle due figure funzioni diverse.

Il reato impossibile si concreta in una valutazione statica di carattere storico che consiste nell'accertare se la condotta si è completamente realizzata, e si ha reato impossibile, nel caso in cui il soggetto ha portato a termine l'intera condotta che, per le sue caratteristiche in-

trinseche, non ha determinato l'offesa al bene protetto dalla norma.

Si ha, invece, tentativo inidoneo che è figura diversa, nel caso in cui siano stati compiuti solo alcuni atti inidonei ed equivoci.

La differenza tra reato impossibile e tentativo inidoneo sta nella struttura, nell'accertamento e nella disciplina.

Il reato impossibile si riferisce ad una azione compiuta, deve essere accertata non con una prognosi postuma come avviene per il tentativo (se gli atti avevano o meno l'attitudine a produrre l'evento) ma si deve solo accertare se si è effettivamente prodotta una violazione dell'interesse tutelato: se tale violazione non solo non si è verificata ma non poteva verificarsi per l'inadeguatezza causale genetica dell'azione criminosa, siamo in presenza di un reato impossibile: in tal caso, all'imputato può essere, comunque, comminata una misura di sicurezza (art. 49 u.c. c.p.).

Il tentativo (idoneo o inidoneo) fa riferimento a singoli atti (e non ad una azione compiuta), si riferisce solo a delitti (e non anche a contravvenzioni) e dovrà essere accertato con giudizio ex ante (prognosi postuma) se tali atti avevano o meno potenziale attitudine a ledere l'interesse tutelato al momento del loro compimento: in caso negativo il tentativo è inidoneo e non punibile.

Ricapitolando: 1) dinanzi ad una azione non portata a termine (ed ovviamente ad evento non verificatosi), l'alternativa è tra tentativo idoneo e tentativo inidoneo ed il relativo accertamento andrà fatto secondo i criteri prima indicati; 2) dinanzi, invece, ad un'azione portata a termine con evento non verificatosi, l'alternativa è tra tentativo idoneo e reato impossibile a seconda che l'azione era o meno capace oggettivamente, secondo quanto prima esposto, di realizzare l'evento.

Cercando di fare buon governo delle superiori considerazioni, nel caso di specie, l'azione non è stata portata a termine, né lo poteva essere per l'inidoneità dell'azione a raggiungere lo scopo, secondo la valutazione ex ante al momento del compimento della condotta: si versa, pertanto, nell'ambito del tentativo inidoneo che non è, per quanto sopra detto, punibile.


Infatti, l'imputato, nell'afferrare la maniglia e sospingerla, non risulta aver compiuto un atto effettivamente idoneo a commettere il reato di furto, per il quale, in assenza della condotta materiale di impossessamento di alcunché e di correlativa sottrazione, non ha realizzato una condotta compiuta, ma semplici atti non significativi penalmente anche perché il sospingere una maniglia di un portone, dichiarando di abitare nello stabile, non rende palese quale fosse l'effettivo intento dell'imputato, alla luce del suo formale stato di incensuratezza, sulla base del quale non può ipotizzarsi nulla sulla sua personalità.

S'impone, pertanto, l'assoluzione, perché il fatto non sussiste, essendo la condotta realizzata un mero tentativo inidoneo di furto. (*Omissis*)

## TRIBUNALE CIVILE DI SANT'ANGELO DEI LOMBARDI 5 OTTOBRE 2011

EST. LEVITA – RIC. X. C. Y.

**Amministratore | Attività | Richiesta di copia delle tabelle millesimali avanzata da un creditore del condominio | Inerzia colpevole e protratta dell'amministratore | Responsabilità processuale aggravata di cui al comma terzo dell'art. 96 c.p.c. | Operatività - Indennizzo a connotazione punitiva | Sussistenza | Fattispecie.**

 La colpevole e protratta inerzia serbata dall'amministratore alla richiesta avanzata da un creditore del condominio di ottenere copia delle tabelle millesimali (onde poter agire pro quota per quanto effettivamente dovuto da ciascun condòmino), aggravando in termini economici e temporali la posizione del creditore e costringendolo ad una serie di defatiganti attività per conseguire il quantum dovuto, rientra nell'ambito di operatività del novellato terzo comma dell'art. 96 c.p.c. (come introdotto dall'art. 45, comma 12, L. 18 giugno 2009, n. 69) (Fattispecie nella quale il Giudicante ha quantificato in euro 500,00 l'indennizzo in favore del creditore). (c.p.c., art. 96) (1)

(1) Pronuncia ben motivata, con l'indicazione di riferimenti giurisprudenziali ai quali si rimanda.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con citazione ritualmente notificata, X. esponeva di essere creditore del condominio "Z." in (*omissis*) della somma di euro 19.793,98 e che, onde procedere esecutivamente nei confronti dei singoli condòmini, aveva formalmente domandato all'amministratore Y. la consegna di copia delle tabelle millesimali, onde agire pro quota per quanto effettivamente dovuto da ciascun condòmino. A seguito dell'inerzia del Y. (che non ottemperava nonostante un formale interpello dell'Ufficiale Giudiziario, a ciò sollecitato dall'attore) ed in ragione dell'esito negativo di un pignoramento presso terzi, l'attore conveniva in giudizio l'amministratore onde vederlo condannare alla consegna delle tabelle millesimali comprensive delle generalità di tutti i condòmini ed al risarcimento del danno; il tutto, con vittoria delle spese di lite.

Radicatosi il contraddittorio, si costituiva Y., non contestando i fatti dedotti ma esponendo di aver proceduto, successivamente all'instaurazione del giudizio, all'effettuazione di pagamenti parziali in favore dell'attore; concludeva quindi per il rigetto della domanda, con vittoria delle spese di lite.

Ritenuta la controversia matura per la decisione (in assenza di richieste istruttorie delle parti nonostante l'assegnazione dei termini ex art. 183, comma 6, c.p.c.), all'odierna udienza questo Giudice ordinava la discussione orale della causa ex art. 281 sexies c.p.c., con termine alle parti per note illustrative.

La domanda è fondata e va accolta, per le considerazioni che di seguito si espongono.

In primo luogo, va evidenziato che l'esposizione dei fatti operata dall'attore non è stata contestata specificamente dal convenuto, il che acquisisce uno specifico rilievo ai sensi del novellato art. 115 c.p.c.; peraltro, "l'allegazione del fatto da parte dell'attore fa sorgere in capo al convenuto un onere di contestazione. L'esigenza di provare il fatto allegato dall'attore insorge, infatti, solo se il fatto sia contestato: se tanto non avviene, l'esigenza probatoria non sorge, non essendovi bisogno di provare il fatto contestato" (Cass. civ., sez. III, 10 novembre 2010, n. 22837).

Sempre in via preliminare, non può dichiararsi cessata la materia del contendere, come adombrato dal convenuto, non essendo stato composto il motivo di conflitto tra le parti.

Secondo il costante orientamento della Cassazione (cfr. Cass. civ., sez. III, 1 giugno 2004, n. 10478; Cass. civ., sez. un., 28 settembre 2000, n. 1048), condiviso da questo Tribunale, la pronuncia di cessazione della materia del contendere costituisce infatti, nel rito contenzioso ordinario davanti al giudice civile (privo, al riguardo, di qualsivoglia, espressa previsione normativa, a differenza del rito amministrativo e di quello tributario), una fattispecie creata dalla prassi giurisprudenziale e applicata in ogni fase e grado del giudizio, da pronunciare con sentenza, d'ufficio o su istanza di parte, ogniquale volta non si possa far luogo alla definizione del giudizio per rinuncia agli atti o per rinuncia alla pretesa sostanziale o per il venir meno dell'interesse delle parti alla naturale definizione del giudizio stesso.

In particolare, si deve osservare che la cessazione della materia del contendere, che costituisce il riflesso processuale del venir meno della ragion d'essere sostanziale della lite, per la sopravvenienza di un fatto suscettibile di privare le parti di ogni interesse a proseguire il giudizio, può e deve essere dichiarata ogni qual volta i contendenti si diano reciprocamente atto dell'intervenuto mutamento della situazione evocata in controversia, tale da eliminare totalmente ed in ogni suo aspetto la posizione di contrasto tra le parti, e da far venir meno del tutto la necessità di una decisione sulla domanda originariamente proposta (cfr. in tal senso: Cass. civ., sez. III, 1 aprile 2004, n. 6395; Cass. civ., sez. III, 1 aprile 2004, n. 6403; Cass. civ., sez. un., 26 luglio 2004, n. 13969; Cass. civ., sez. III, 8 giugno 2005, n. 11962).

Orbene, tanto premesso, deve rilevarsi che il convenuto, nonostante il formale atto di interpello, non ha provveduto alla consegna delle tabelle millesimali (ovvero il petitum dell'azione esercitata) né stragiudizialmente né nel corso del giudizio, con un'omissione colpevole, oltre che non sorretta da alcuna giustificazione.

L'attore ha altresì depositato l'atto di interpello, nel corpo del quale si attesta che in data 28 aprile 2010 il Y. ebbe a dichiarare all'ufficiale giudiziario di non essere materialmente in possesso delle tabelle, riservandosi di trasmetterle al legale dell'attore (senza, tuttavia, procedere successivamente in tal senso); è stato altresì documentato dal X. l'esito infruttuoso di un pignoramento presso terzi, come da certificazione del 7 aprile 2010 della Banca della Campania in atti.

La difesa del convenuto, per esonerarsi da responsabilità, ha quindi dedotto l'avvenuto adempimento del debito

da parte dei condòmini e, in concreto, la possibilità per il creditore di rivolgersi alla Conservatoria per ottenere le tabelle de quibus.

Tali deduzioni sono nondimeno prive di pregio: la prima, in quanto l'adempimento del debito costituisce oggetto di una pretesa diversa rispetto a quella esercitata (seppur con evidenti profili di strumentalità) nel presente giudizio; la seconda, in quanto l'astratta possibilità di ottenere aliunde i predetti dati (peraltro, con un maggiore dispendio di tempo e denaro) non attenua né elide l'obbligo dell'amministratore di comportarsi secondo buona fede, onde consentire al creditore la soddisfazione delle proprie legittime pretese.

Ed invero, ritiene questo Giudice che il contegno omissivo dell'amministratore, tenuto dapprima a seguito dell'interpello mediante Ufficiale giudiziario e poi serbato nel corso del giudizio, sia stato foriero di un indubbio nocumento in capo al creditore, il quale deve conoscere i nominativi e le quote di debito dei singoli condòmini, in ragione della parziarietà delle obbligazioni condominiali (affermata autorevolmente nel 2008 dalle Sezioni Unite e ribadita dall'elaborazione di legittimità successiva). Tale nocumento si colora di illiceità alla luce dell'obbligo in capo all'amministratore - riconducibile ai canoni generali di buona fede e correttezza - di collaborare con il creditore dei condòmini, onde rendere possibile l'esecuzione del titolo giudiziale legittimamente ottenuto (cfr. da ultimo Trib. Pescara, 23 febbraio 2010).

Va poi rigettata la domanda di condanna dell'attore al risarcimento dei danni asseritamente subiti dalla condotta omissiva dell'amministratore, non essendo stato dedotto alcun pregiudizio economicamente valutabile scaturito dalla condotta de qua; nel corso del giudizio, infatti, l'attore non ha specificamente individuato quali decrementi patrimoniali abbia subito in ragione della colposa inerzia del convenuto né quali incrementi patrimoniali non sia riuscito ad ottenere (cfr. sul punto Cass. civ., sez. II, 12 giugno 2008, n. 15814, che efficacemente - e condivisibilmente - evidenzia come, nell'attuale ordito normativo, il diritto al risarcimento del danno non rivesta natura punitiva, ma vada correlato alla prova del concreto pregiudizio economico asseritamente subito dal danneggiato).

Il rigetto di tale domanda non preclude, nondimeno, l'applicazione nel caso di specie del novellato terzo comma dell'art. 96 c.p.c., come introdotto dall'art. 45, comma 12, legge 18 giugno 2009, n. 69, il quale si basa su presupposti affatto peculiari e rientra - per espressa previsione normativa - nel potere officioso del magistrato.

Appare infatti evidente che la colpevole inerzia dell'amministratore condominiale, per quanto supra argomentato, abbia inutilmente aggravato - in termini economici e temporali - la posizione del creditore, costringendolo ad una serie di defatiganti attività - debitamente documentate (atto di pignoramento presso terzi; interpello mediante ufficiale giudiziario; richiesta di accesso alla Pubblica Amministrazione) - allo scopo di conseguire il quantum dovuto.

Non va poi tralasciato di evidenziare che la consegna della tabelle millesimali, in buona sostanza, finisce per

concretizzarsi in un mero comportamento materiale non lesivo di alcuna situazione giuridica meritevole di tutela, della cui inesecuzione il convenuto non ha fornito alcuna motivazione.

Tale condotta negligente, manifestatasi sin dall'aprile 2010 e perpetuata nel corso del giudizio, impone quindi la condanna del convenuto ex art. 96, terzo comma, c.p.c. (cfr. Trib. Rovigo, 7 dicembre 2010).

Sul punto, ritiene questo Giudice che la disposizione in parola rivesta un carattere sanzionatorio, differenziandosi nettamente dalla responsabilità ex art. 96, comma 1, c.p.c., la quale a sua volta si pone in rapporto di specialità rispetto a quella prevista dall'art. 2043 c.c. e richiede l'adempimento di stringenti oneri probatori (in termini, Trib. Milano, sez. I, 15 luglio 2011, n. 9673; Trib. Treviso, sez. I, 1 febbraio 2011, n. 218; App. Napoli, sez. II, 27 gennaio 2011, n. 207; Trib. Genova, sez. IV, 22 ottobre 2010, n. 3630; Trib. Potenza, 18 settembre 2010, n. 1067).

Siffatta natura sanzionatoria esclude ontologicamente la necessità della previa instaurazione del contraddittorio (cfr. Trib. Piacenza, 22 novembre 2010), conseguendo alla decisione sul merito della controversia, e mira a "responsabilizzare la parte ad una giustizia sana e funzionale, scoraggiando il contenzioso fine a sé stesso che, aggravando il ruolo del magistrato e concorrendo a rallentare i tempi di definizione dei processi, crea nocumento alle altre cause in trattazione mosse da ragioni serie e, spesso, necessità impellenti o urgenti nonché agli interessi pubblici primari nello Stato" (così Trib. Luino, 23 gennaio 2010).

Il predetto art. 45, comma 12, che si apre in maniera significativa e non casuale con l'inciso "In ogni caso", ha introdotto infatti una vera e propria pena pecuniaria, indipendente dalla prova del danno causalmente derivato alla condotta processuale dell'avversario (cfr. Trib. Bologna, 19 aprile 2011, n. 1124; Trib. Milano, sez. V, 20 ottobre 2010, n. 11898), al fine di scoraggiare l'abuso del processo (e le conseguenti ricadute sull'efficienza complessiva del sistema: Trib. Milano, 4 marzo 2011; Trib. Milano, 20 agosto 2009) mediante la creazione di un vero e proprio "danno punitivo" (in termini, Trib. Pordenone, 18 marzo 2011; Trib. Varese, 21 gennaio 2011; Trib. Varese, 30 ottobre 2009, n. 1094) che può astrattamente coesistere con la pronuncia di condanna resa ai sensi del primo comma dell'art. 96 c.p.c. (Trib. Piacenza, 22 novembre 2010).

Conforta tale traiettoria argomentativa il decumum di Cass. civ., sez. I, 30 luglio 2010, n. 17902: "La facoltà, concessa dall'art. 96 c.p.c., nella formulazione anteriore alle modifiche introdotte dalla legge n. 69/2009, di liquidare d'ufficio il danno da responsabilità aggravata risponde al criterio generale di cui agli art. 1226 e 2056 c.c., senza alcuna deroga all'onere di allegazione degli elementi di fatto idonei a dimostrarne l'effettività: tale facoltà, invero, non trasforma il risarcimento in una pena pecuniaria, né in un danno punitivo disancorato da qualsiasi esigenza probatoria, restando esso connotato dalla natura riparatoria di un pregiudizio effettivamente sofferto senza assumere invece, carattere sanzionatorio od affittivo; tale interpretazione è, altresì, avvalorata dall'art. 45, comma



12, della legge 18 giugno 2009, n. 69, il quale ha aggiunto un terzo comma all'art. 96 c.p.c., introducendo una vera e propria pena pecuniaria, indipendente sia dalla domanda di parte, sia dalla prova del danno causalmente derivato alla condotta processuale dell'avversario".

Nella presente vicenda, la quantificazione di tale indennizzo a connotazione punitiva (cfr. Trib. Roma, 9 dicembre 2010), in assenza di specifici parametri normativi, può operarsi nella misura di euro 500,00, in ragione da un lato:

- della non eccessiva durata del processo, durato meno di un anno e sei mesi (cfr. Trib. Piacenza, 7 dicembre 2010);

- della celebrazione di sole due udienze, senza che sia stato necessario assumere mezzi istruttori diversi dalla produzione documentale

e, dall'altro lato:

- della perdurante condotta inerte - anche antecedente al processo - tenuta dal convenuto (cfr. Trib. Terni, 17 maggio 2010, secondo cui "È sufficiente la colpa lieve, ad integrare la responsabilità processuale aggravata di cui all'art. 96 comma 3, c.p.c.");

- dell'assoluta mancanza di giustificazione di tale inerzia;

- della doverosità e della assoluta non gravosità dell'obbligazione di consegna (congiuntamente sintomatiche di un atteggiamento soggettivo contrario a correttezza e buona fede: cfr. Trib. Mantova, 19 aprile 2011);

- della notevole entità del credito indirettamente rimasto insoddisfatto (che va parametrato alla natura individuale della ditta attrice, tenuto altresì conto dell'attuale contesto socioeconomico e temporale sfavorevole).

Tale somma, per come individuata alla luce dei suesposti criteri, va maggiorata degli interessi legali, decorrenti dalla data di pronuncia della presente sentenza all'effettivo soddisfo.


Le spese processuali seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, giusta la natura ed il valore della controversia, l'importanza ed il numero delle questioni trattate, nonché la fase di chiusura del processo, ed alla luce del principio di adeguatezza e proporzionalità (che impone, peraltro, una costante ed effettiva relazione tra la materia del dibattito processuale e l'entità degli onorari per l'attività professionale svolta, assegnando la prevalenza del decisum sul disputatum: Cass. civ., sez. un., 11 settembre 2007, n. 19014. Il principio è stato altresì ribadito da Cass. civ., sez. II, 5 gennaio 2011, n. 226, secondo cui ai fini dell'individuazione dello scaglione tariffario applicabile assume decisiva rilevanza il criterio dell'effettivo valore della controversia, desumibile dal decisum).

Va evidenziato in proposito che il rimborso c.d. forfetario delle spese generali costituisce una componente delle spese giudiziali, la cui misura è predeterminata dalla legge, che spetta automaticamente al professionista difensore, anche in assenza di allegazione specifica e di apposita istanza, dovendosi, quest'ultima, ritenere implicita nella domanda di condanna al pagamento degli onorari giudiziali che incombe sulla parte soccombente (cfr.: Cass. civ., sez. II, 31 gennaio 2011, n. 2170; Cass. civ., sez. III, 1 giugno 2010, n. 13433; Cass. civ., sez. III, 19 aprile 2010, n. 9192; Cass. civ., sez. III, 22 febbraio 2010, n. 4209). (*Omissis*)

## TRIBUNALE CIVILE DI BUSTO ARSIZIO SEZ. DIST. DI GALLARATE 28 SETTEMBRE 2011

EST. DI LORENZO – RIC. TIZIA C. CONDOMINIO OMEGA

**Assemblea dei condomini | Convocazione | Avviso | Comunicazione | Termine ex art. 66 att. c.c. | Tempestività.**

 In tema di assemblea condominiale, l'avviso di convocazione previsto dall'ultimo comma dell'art. 66 att. c.c. deve essere non solo inviato ma anche ricevuto nel termine di almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza. (*att. c.c., art. 66; c.c., art. 1136*) (1)

(1) Cfr. le citate Cass. civ., sez. II, 22 novembre 1985, n. 5769, in *questa Rivista* 1986, 273; Trib. Roma, sez. V, 7 luglio 2009 n. 15048; Trib. Bologna, 26 maggio 1998; Trib. Ariano Irpino, 30 novembre 2005.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Tizia, premettendo di essere condomina del Condominio di via Omega n. xx in xxx e di avere ricevuto avviso di convocazione di assemblea condominiale il giorno stesso in cui era fissata la prima convocazione, ha chiesto l'annullamento della delibera condominiale adottata.

(*Omissis*) occorre valutare se sussiste il vizio di legittimità lamentato da parte ricorrente, consistente nella comunicazione dell'avviso di convocazione in un termine inferiore a 5 giorni prima dell'assemblea, come invece prescritto dall'art. 66 att. c.c.

In linea di inquadramento generale, va evidenziato che la disposizione di cui all'art. 66, comma 3, att. c.c., nel prevedere il riferito termine di 5 giorni (da computarsi a giorni liberi - cfr. Trib. Napoli sez. dist. Afragola, 25 gennaio 2002, *inedita*; contra Trib. Milano, 1 luglio 1985 -) è norma speciale applicabile solo all'ipotesi ivi contemplata di convocazione dell'assemblea condominiale, mentre non è applicabile in via analogica anche alla convocazione dell'assemblea della comunione: quest'ultima è disciplinata dall'art. 1105 c.c., il quale non prevede alcun termine di convocazione, essendo così affidata al prudente apprezzamento del Giudice la valutazione della congruità del termine in concreto concesso (Cass. civ., sez. II, 5 agosto 1992, n. 9291; Corte App. Brescia, 31 maggio 1988).

Secondo parte della giurisprudenza di merito, il termine di cinque giorni previsto dall'art. 66, comma 3, att. c.c., entro il quale deve essere comunicato ai condòmini l'avviso di convocazione dell'assemblea, va riferito all'invio e non alla ricezione dell'avviso di assemblea (Trib. Milano, 22 novembre 2003).

Parte della letteratura ha però contestato tale conclusione, soprattutto facendo leva sulla disciplina di cui all'art. 1335 c.c. D'altra parte, anche la S.C. ha poi recepito l'opposto indirizzo, rilevando che la disposizione di cui all'art. 1136, comma 6, c.c. - secondo cui l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condòmini sono stati invitati alla riunione - comporta che tutti i condòmini hanno il diritto d'intervenire all'assemblea, e devono quindi essere messi in condizione di poterlo fare: da ciò

conseguenze che l'avviso di convocazione previsto dal comma ultimo dell'art. 66 att. e trans. c.c. deve essere non solo inviato ma anche ricevuto nel termine ivi previsto - almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza - (Cass. civ., sez. II, 22 novembre 1985, n. 5769).

L'indirizzo della S.C. è stato seguito da altra parte della giurisprudenza di merito, che ha ribadito che nel termine prescritto l'avviso deve essere non solo inviato, ma deve anche pervenire al destinatario (Trib. Roma, sez. V, 7 luglio 2009 n. 15048; Trib. Bologna, 26 maggio 1998; Trib. Ariano Irpino, 30 novembre 2005).

Si è pure precisato che, ai fini del rispetto della norma di cui all'art. 66, comma 3, att. c.p.c., è sufficiente che il destinatario assente della missiva venga informato, tramite la ricezione di avviso di giacenza, della giacenza della raccomandata presso l'ufficio postale, pur se non abbia poi provveduto al tempestivo ritiro della stessa (Cass., 25 marzo 1999, n. 2837; Trib. Bologna, 26 maggio 1998).

Dal punto di vista probatorio, va osservato che in caso di contestazione è onere del condominio provare la tempestività della comunicazione dell'avviso di convocazione (Trib. Taranto, 6 marzo 1998).

Ciò premesso in chiave di inquadramento generale, e venendo al caso concreto in esame, è circostanza affermata da parte ricorrente e non contestata da controparte, e comunque riscontrata documentalmente, che l'avviso di convocazione dell'assemblea è pervenuto a parte ricorrente in data 7 gennaio 2010, cioè il giorno stesso della data fissata per la prima convocazione, e appena un giorno prima della data fissata per la seconda convocazione.

Palese quindi è la violazione della norma di cui all'art. 66, comma 3, att. c.c., da cui discende la sanzione dell'annullabilità ai sensi dell'art. 1137 c.c., poiché la delibera è assunta in violazione di pertinenti prescrizioni legislative (Trib. Roma, sez. V, 24 agosto 2009, n. 17594; Trib. Ariano Irpino, 9 settembre 2004).


La delibera è illegittima e va pertanto annullata.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo. (*Omissis*)

## TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO ORD. 2 AGOSTO 2011

EST. NASINI – RIC. MILANO (AVV. DISTASO) C. BARONETTO (AVV. DALLA ROSA)

**Parti comuni dell'edificio condominiale | Balconi | Aggettanti | Cielino | Degrado | Pregiudizio per il proprietario del balcone sottostante | Interesse ad agire | Condizioni.**

 In tema di balconi aggettanti (appartenenti in via esclusiva al proprietario dell'unità immobiliare cui accedono), finché il degrado del cielino non giunge ad una condizione tale, a causa del possibile distacco di parti di intonaco o della sussistenza di infiltrazioni, da determinare una situazione lesiva o pericolosa per la proprietà o per chi la esercita, non può ritenersi sussistente l'interesse ad agire da parte del proprietario del

**balcone sottostante il quale dal degrado del cielino non subisce alcun pregiudizio, né di carattere patrimoniale, non subendo una diminuzione di valore l'immobile di sua proprietà, né di carattere personale perché non viene compromessa la salubrità dell'ambiente. (c.c., art. 1125) (1)**

(1) La giurisprudenza è concorde nel ritenere che i balconi aggettanti costituiscono il prolungamento accidentale della corrispondente unità immobiliare ed appartengono al proprietario di questa. Diversamente gli elementi della parte frontale ed inferiore (frontalini, pilastrini e parte sottostante la soletta) si devono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscano nel prospetto dell'edificio e contribuiscano a renderlo esteticamente gradevole. In tal senso si vedano Cass. civ., sez. II, 17 luglio 2007, n. 15913, in *questa Rivista* 2007, 606; Cass., sez. II, 30 luglio 2004, n. 14576, *ivi* 2005, 87 e Trib. Milano, sez. VIII, 28 aprile 2005, n. 4749, *ivi* 2006, 52 con nota di VITTORIO SANTARSIERE, *Balconi aggettanti. Proprietà privata della pavimentazione e condominiale degli elementi decorativi*.

### PREMESSO

- che con ricorso depositato in data 10 settembre 2009 il ricorrente conveniva in giudizio Paronetto Walter per sentire accertare e dichiarare la responsabilità del convenuto per le infiltrazioni e i danni lamentati dal ricorrente e conseguentemente condannare lo stesso all'esecuzione delle opere necessarie a prevenire l'ulteriore verificarsi dei fenomeni di infiltrazione di acqua, nonché a ripristinare le parti danneggiate dell'unità immobiliare del ricorrente; in via subordinata, condannare il convenuto al risarcimento del danno in favore del ricorrente nella misura corrispondente al costo delle opere necessarie all'eliminazione degli inconvenienti lamentati, oltre agli eventuali danni accertati in corso di causa;

- che il ricorrente lamentava di aver riscontrato nella primavera del 2008 delle infiltrazioni di acqua e umidità sul cielino del balcone aggettante soprastante il proprio così da provocare un danno al ricorrente medesimo con inoltre il pericolo di distacco dell'intonaco vista la presenza sul cielino predetto di diffuse "bolle" in fase di accensione;

- che si costituiva in giudizio Paronetto Walter chiedendo il rigetto della domanda avversaria, ed eccependo, in particolare, che l'esistenza di bolle e macchie di umidità sulla soletta inferiore del balcone aggettante di sua proprietà non interessa la proprietà del ricorrente, ma esclusivamente quella del convenuto non sussistendo alcun pericolo per la prima;

- che con ordinanza del 10 dicembre 2009 veniva disposta c.t. u. al fine di accertare la sussistenza delle infiltrazioni d'acqua provenienti dal balcone aggettante di proprietà del convenuto, le relative cause, e se in conseguenza delle accertate infiltrazioni si fossero o meno verificati danneggiamenti all'unità immobiliare del ricorrente, con indicazione in caso di risposta positiva degli interventi necessari al ripristino del relativo costo;

- che alla luce delle deduzioni, eccezioni ed argomentazioni svolte dalle parti negli atti di causa, della documentazione prodotta e delle risultanze peritali la domanda di parte ricorrente deve ritenersi infondata per i seguenti

## MOTIVI IN FATTO E DIRITTO

In primo luogo, occorre rilevare che la domanda formulata da parte ricorrente non è stata formulata ab origine in modo chiaro in quanto nella parte espositiva dell'atto introduttivo non è stato dedotto con sufficiente precisione se le doglianze del ricorrente si riferiscono al fatto in sé che il cielino si presenta in più punti ammalorato a causa delle asserite infiltrazioni in atto, o se l'oggetto della controversia sia costituito dal pericolo attuale che dalle "bolle" ed altri difetti eventualmente accertati al cielino del Paronetto possa derivare un danno alla proprietà del Milano.

A questo proposito, parte ricorrente nella memoria autorizzata da questo Giudice all'udienza del 23 giugno 2011, ha precisato le proprie domande sottolineando in modo specifico di non aver chiesto il risarcimento di danni alla pavimentazione della terrazza o comunque alla proprietà dello stesso ricorrente, ma di lamentare il danno subito in conseguenza della sussistenza delle macchie e delle bolle presenti sul cielino del balcone del convenuto ciò comportando di per sé un pregiudizio diretto al diritto di proprietà dell'attore tenuto conto che il cielino costituisce il soffitto della terrazza sottostante.

In tal senso, il ricorrente ha precisato che il danno lamentato concerne non solo le spese che il ricorrente dovrà sostenere per eliminare le macchie di umidità, ma la compressione del proprio diritto dominicale di utilizzo conveniente del manufatto ancora oggi ammalorato.

In primo luogo, per quanto concerne lo stato di fatto dei luoghi di causa, va rilevato che dai rilievi svolti dal c.t. u. è emerso che delle infiltrazioni dalla soletta del balcone del convenuto si sono effettivamente verificate, ma al momento del sopralluogo, in data 5 marzo 2010, entrambe le parti presenti personalmente hanno dato conto che le infiltrazioni medesime non si erano più verificate da circa sei mesi.

Il c.t. u. ha, quindi, accertato l'effettiva esecuzione da parte del convenuto di un intervento superficiale, reputato, dallo stesso perito, di recente esecuzione, diretto all'impermeabilizzazione.

Pertanto, risulta accertato che il problema infiltrativo non è più in atto e ciò anche a seguito di un intervento manutentivo da parte del ricorrente in merito al quale il perito ha solo sottolineato la possibilità che nel futuro, non immediato, il convenuto dovrà provvedere ad una eventuale manutenzione straordinaria del balcone per stendere ulteriormente il prodotto impermeabilizzante. Per quanto concerne i danni alla proprietà sottostante del ricorrente, il c.t. u. ha escluso la sussistenza di alcun tipo di danno alla pavimentazione in ceramica del balcone del ricorrente. Pertanto, da quanto sopra esposto, va sottolineato che, in ogni caso, qualora si ritenga che oggetto della domanda di parte ricorrente sia altresì la sussistenza di danni o il pericolo di danni "diretti" alla proprietà del Milano (nel senso di danneggiamento o pericolo di danneggiamento del balcone di proprietà dello stesso) la domanda stessa dovrebbe essere rigettata perché infondata.

Passando ora ad esaminare la domanda del ricorrente come precisata nella memoria autorizzata e sopra esposta, si rileva che è un principio consolidato sia nella giurisprudenza civile di legittimità che in quella amministrativa quello per cui «I balconi aggettanti di un edificio in condominio costituendo un prolungamento della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa: solo i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si devono considerare beni comuni a tutti i condòmini, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. Quanto ai rapporti tra il proprietario del singolo balcone e il proprietario di analogo manufatto, posto al piano sottostante sulla stessa verticale, deve escludersi una presunzione di proprietà comune del balcone stesso. Ancorché, infatti, in una tale evenienza possa riconoscersi alla soletta del balcone funzione di copertura, rispetto al balcone sottostante, trattasi di copertura disgiunta dalla funzione di sostegno e, quindi, non indispensabile per l'esistenza stessa dei piani sovrapposti, per cui non può parlarsi di elemento a servizio di entrambi gli immobili». (Come si verifica, invece, se i balconi stessi siano incassati nel corpo dell'edificio, atteso che in quest'ultima eventualità i vari balconi sovrastanti svolgono contemporaneamente funzione sia di separazione sia di copertura sia di sostegno). (Così Cass. civ., sez. II, 30 luglio 2004, n. 14576 e T.R.G.A. Trentino-A. Adige Bolzano, 27 marzo 2008, n. 101; nello stesso senso recentemente Cass. civ., sez. II, 17 luglio 2007, n. 15913 secondo la quale «i balconi "aggettanti" i quali sporgono dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio - come, viceversa, accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio - non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani e ad essi non può applicarsi il disposto dell'articolo 1125 c.c. I balconi "aggettanti", pertanto, rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono. Nella specie la S. C., sulla base dell'enunciato principio, ha escluso che il proprietario dell'appartamento sito al piano inferiore potesse agganciare le tende alla soletta del balcone "aggettante" sovrastante, se non con il consenso del proprietario del corrispondente appartamento»).

Conseguentemente, in tanto il proprietario di un balcone sottostante può avere interesse ad agire per la sussistenza di vizi e difetti del cielino del balcone sovrastante, in quanto tali vizi abbiano cagionato o vi sia pericolo che stiano per cagionare dei danni al balcone sottostante di sua proprietà. Il principio sopra esposto, che questo giudice approva pienamente, si giustifica in quanto il cielino in realtà svolge una funzione "parziale" di copertura del sottostante balcone sottoposto comunque alle intemperie non essendo chiuso sui quattro lati e, pertanto, la struttura ed il rapporto che intercorre tra i due balconi, sovrastante e sottostante, non è il medesimo del solaio che divide gli appartamenti dei condòmini ai sensi dell'art 1125 c.c., la

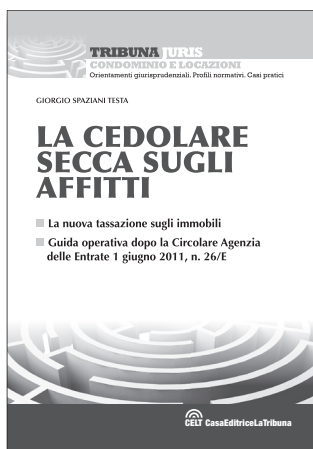
cui funzione di sostegno e copertura reciproca (che, come sopra esposto, qui manca) giustifica non solo la proprietà del solaio, ma la sussistenza di un interesse diretto del proprietario dell'appartamento sottostante a ottenere il risarcimento del danno derivato al soffitto del suo bene immobile da un comportamento illecito del proprietario dell'appartamento sovrastante.

Pertanto, finché il degrado del cielino non giunge ad una condizione tale, a causa del possibile di distacco di parti di intonaco o della sussistenza di infiltrazioni, da determinare una situazione lesiva o pericolosa per la proprietà o per chi la esercita, non può ritenersi sussistente l'interesse ad agire da parte del proprietario del balcone sottostante il quale dal degrado del cielino non subisce alcun pregiudizio, né di carattere patrimoniale, non subendo una diminuzione di valore l'immobile di sua proprietà, né di carattere personale perché non viene compromessa la salubrità dell'ambiente.

Inoltre, va rilevato che dalla documentazione fotografica dimessa in atti da parte ricorrente (docc. 7-13) e non contestata da parte convenuta, le macchie di umidità e gli ammaloramenti all'intonaco del cielino che vengono lamentati, sono pochi e di modesta entità, col che in nessun caso potrebbe riconoscersi il diritto ad un risarcimento del danno per lesione del diritto di proprietà non risultando in alcun modo diminuito il valore ed il godimento del bene immobile del quale è titolare il ricorrente.

Pertanto, le doglianze di parte ricorrente risultano infondate e la domanda deve essere rigettata.

In punto spese, in applicazione del principio di soccombenza ai sensi dell'art 91 c.p.c., parte ricorrente deve essere condannato a rifondere al convenuto le spese di lite del presente giudizio che si liquidano come in dispositivo e devono essere poste definitivamente a carico del ricorrente le spese di c.t. u. come liquidate in corso di causa. (*Omissis*)



## in libreria

### Tribuna Juris

GIORGIO SPAZIANI TESTA

#### LA CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI

Casa Editrice La Tribuna, 2011, pagg. 320

ISBN 978-88-6132-755-9 [euro 23,00]

La "cedolare secca" sui canoni di locazione abitativi – che questo volume illustra nelle sue più varie implicazioni, offrendo un pratico strumento, utile a tutti gli operatori del settore e, ovviamente, ai proprietari immobiliari – è arrivata col federalismo fiscale. Ha recato con sé qualche sbavatura, che ne condizionerà l'applicazione, ma ha avuto un grande pregio: il trattamento tributario dell'investimento in immobili non è più appieno discriminato, come prima avveniva.

L'Opera contiene un'approfondita analisi delle principali problematiche collegate all'entrata in vigore della "cedolare secca". Attraverso una trattazione di esemplare chiarezza espositiva, ricca di utilissimi schemi esplicativi e tabelle operative, viene fornita al lettore una completa guida operativa, aggiornata alla luce delle fondamentali disposizioni fornite dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 26/E dell'1 giugno 2011.

Il volume è arricchito da un'utile Appendice, che contiene le principali norme e la prassi più recente e significativa in materia.

[www.latribuna.it](http://www.latribuna.it)

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

## TRIBUNALE CIVILE DI MODENA SEZ. II, ORD. 5 MAGGIO 2011

EST. MASONI – RIC. X C. Y

**Occupazione senza titolo | Domanda di rilascio e di versamento indennità di occupazione | Procedura di mediazione ex art. 5, comma 1, D.L. vo n. 28/2010 | È dovuta.**

✍ Poiché la domanda tesa ad ottenere il rilascio di un immobile occupato senza titolo e la condanna al versamento dell'indennità di occupazione trae titolo da rapporto lato sensu locativo, essa deve scontare la preventiva ed obbligatoria procedura di mediazione, prevista dall'art. 5, comma 1, D.L.vo n. 28/2010. (*d.l.vo 4 marzo 2010, n. 28, art. 5*) (1)

(1) In argomento si rimanda al contributo dottrinale di MASONI ROBERTO, *La mediazione nelle controversie lato sensu locative*, riportato in questo stesso numero della *Rivista*.

## MEDIAZIONE OBBLIGATORIA E CONTROVERSIE LATO SENSU LOCATIVE. DAL TRIBUNALE DI MODENA UNA PRONUNCIA CHE OFFRE INTERESSANTI SPUNTI DI RIFLESSIONE

di **Antonio Nucera**

Il decreto che si annota rappresenta una delle prime applicazioni della disciplina in tema di mediazione obbligatoria.

Com'è noto, tale disciplina trova la sua fonte normativa nell'art. 5, comma 1, D.L.vo n. 28 del 4 marzo 2010, il quale pone la mediazione come condizione di procedibilità per l'avvio del contenzioso in relazione ad una vasta gamma di materie. Si tratta di controversie in cui il rapporto tra le parti è destinato, per le più diverse ragioni, a prolungarsi nel tempo, anche oltre la definizione della singola lite, ovvero di casi di rapporti estremamente conflittuali, rispetto ai quali, anche per la natura della disputa, il legislatore ha ritenuto particolarmente adatta la via della composizione stragiudiziale.

Più in dettaglio, rientrano nell'ambito della mediazione obbligatoria le liti "in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del

### MOTIVI DELLA DECISIONE

(*Omissis*) rilevato che l'istante con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. depositato in data 6 aprile u.s. ha chiesto di ordinare al resistente il rilascio dell'immobile occupato senza titolo dal resistente, con condanna al versamento della conseguente indennità di occupazione dal 31 dicembre 2010;

che la domanda trae evidentemente titolo da rapporto lato sensu locativo che deve scontare la preventiva ed obbligatoria procedura di mediazione, in materia prevista dall'art. 5, 1° comma, del D.L.vo n. 28 del 2010;

che l'improcedibilità è rilevabile d'ufficio non oltre la prima udienza;

che l'unico effetto processuale derivante dal mancato esperimento della mediazione consiste nell'assegnazione alle parti del termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione.

P.Q.M.

assegna alle parti termine di quindici giorni per presentare domanda di mediazione.

danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti, da responsabilità medica e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari".

Per tutte queste controversie la norma in questione precisa che "l'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza" e che "il giudice, ove rilevi che la mediazione è già iniziata, ma non si è conclusa", deve fissare "la successiva udienza" dopo i quattro mesi previsti per l'espletamento della procedura conciliativa. Allo stesso modo l'autorità giudiziaria deve comportarsi - conclude la medesima disposizione - "quando la mediazione non è stata esperita, assegnando contestualmente alle parti il termine di quindici giorni" per la presentazione della domanda di conciliazione.

Per completezza espositiva, ricordiamo che la mediazione obbligatoria è entrata in vigore il 20 marzo 2011, salvo per le liti in materia di condominio e di risarcimento del danno derivante da circolazione di veicoli e natanti, per le quali si applicherà dal prossimo 20 marzo 2012. Inoltre, che, ai sensi del successivo comma 4 del citato art. 5, restano comunque esclusi dal previo esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione: a) i procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione; b) i procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito di cui all'art. 667 c.p.c.; c) i procedimenti possessori, fino alla pronuncia del provvedimento che accoglie o respinge la domanda; d) i procedimenti di opposizione o incidentali di cognizione relativi all'esecuzione forzata; e) i procedimenti in camera di consiglio; f) l'azione civile esercitata nel processo penale.

Alla luce di quanto sopra, dunque, nell'attuale quadro normativo, ove si voglia avviare una causa per una delle materie di cui all'art. 5, comma 1, è d'obbligo, a meno che non ricorra una delle ipotesi contemplate dal successivo comma 4, esperire la procedura di mediazione. E il giudice, nel caso in cui dovesse rilevare che tale adempimento è stato disatteso, dovrà assegnare alle parti un termine per provvedervi, differendo al contempo l'udienza.

Nel caso di specie, è proprio ciò che è accaduto. Listante infatti, con ricorso ex art. 447 bis c.p.c., depositato in data 6 aprile 2011, proponeva domanda di rilascio di un immobile detenuto senza titolo dal resistente, con condanna di quest'ultimo al versamento della conseguente indennità di occupazione. Il giudice emiliano - dopo aver rilevato il mancato esperimento del procedimento di mediazione nonostante la lite traesse titolo da un rapporto assimilabile alla locazione - concedeva alle parti, con il decreto di fissazione dell'udienza, un termine di quindici giorni per proporre la domanda di mediazione dinanzi agli organismi preposti e, contestualmente, rinviava all'inizio del 2012 la discussione.

Apparentemente, dunque, tutto nella norma. Ad un'analisi più approfondita, però, la pronuncia merita attenzione per due ordini di motivi. Anzitutto, perché tratta della mediazione obbligatoria in riferimento a una domanda che riguarda il rilascio di un immobile detenuto senza titolo e che trova fondamento in un rapporto lato sensu locativo. In secondo luogo, perché afferma il principio in base al quale il giudice adito, già in sede di fissazione dell'udienza di discussione ex art. 415 c.p.c., ha la possibilità di rilevare l'omesso espletamento del preliminare tentativo di mediazione.

Iniziamo dal primo dei due motivi di interesse.

Come abbiamo visto le liti lato sensu locative, cioè quelle in materia "di locazione, comodato, affitto di aziende" sono soggette al preliminare tentativo di conciliazione.

In argomento è interessante annotare, anzitutto, come il tenore letterale dell'art. 5, comma 1, sia parzialmente diverso da quanto previsto dall'art. 447 bis, il quale riferendosi alle controversie a cui è applicabile il rito locativo precisa che devono concernere gli "immobili urbani". Ciò è stato interpretato nel senso che l'ambito di applicazione del predetto art. 5 è necessariamente più ampio riguardando anche i beni mobili nonché gli immobili sia urbani sia extraurbani (con la conseguenza che sconterà, ad esempio, il procedimento obbligatorio di mediazione anche una controversia sul rilascio di un fondo rustico concesso in comodato: cfr. R. MASONI, *La mediazione nelle controversie lato sensu locative*, in *Giurisprudenza di merito*, n. 7-8/2011, 1765).

Ma a parte questo, anche limitando la nostra attenzione alle sole controversie scaturenti da un contratto di locazione di immobile urbano, non può non rilevarsi che la casistica è già di per sé molto corposa. A titolo di esempio possono citarsi le liti in tema di risoluzione per inadempimento di una delle parti, di ritardata riconsegna

dell'immobile locato dopo la scadenza del contratto, di rilascio anticipato dell'immobile da parte del conduttore, di restituzione del deposito cauzionale, di rimborso delle spese sostenute dall'inquilino per migliorie e addizionali.

Più precisamente, si tratta di tutte quelle cause introdotte con ricorso ai sensi dell'art. 447 bis c.p.c.: controversie, cioè, che non sono connotate da elementi di sommarietà e celerità tipici dei procedimenti speciali per convalida di licenza o sfratto, e che pertanto sono state ritenute dal legislatore assoggettabili alla mediazione obbligatoria. Non a caso del resto, con riguardo ai predetti procedimenti speciali, lo stesso legislatore ha previsto che la mediazione rientri in gioco in occasione della pronuncia di mutamento del rito ex art. 667 c.p.c., vale a dire quando, subentrando un contrasto di pretese per l'opposizione dell'intimato, le esigenze di celerità vengono meno.

Seppure formalmente riconducibile ad una controversia "in materia di locazione" sembra, invece, non rientrare nell'ambito di applicazione della mediazione obbligatoria l'opposizione tardiva del conduttore ex art. 668 c.p.c. Tale impugnazione, infatti, deve essere proposta, a pena di inammissibilità, entro dieci giorni dall'inizio dell'esecuzione e tale (breve) lasso di tempo è stato ritenuto incompatibile con la procedura conciliativa (cfr., tra gli altri, P. CASTELLAZZI, *La domanda di condanna al rilascio nei giudizi ordinari e ordinari locativi e la mediazione*, in *Nuove prospettive e nuovi problemi per la conciliazione*, Atti del XX Convegno Coordinamento legali Confedilizia, Confedilizia Edizioni, 2010, 56).

Ancora in tema di vertenze locative, vi sono poi da registrare le differenti opinioni degli studiosi sull'applicabilità del preliminare tentativo di mediazione obbligatoria alla procedura di cui all'art. 30, l. n. 392/78; norma che - com'è noto - disciplina il diniego del rinnovo del contratto di locazione alla prima scadenza, sia per l'uso abitativo sia per l'uso diverso dall'abitazione. Per l'esclusione propendono coloro i quali equiparano tale procedimento a quello di convalida; per l'inclusione coloro che si basano, invece, su un'interpretazione strettamente letterale dell'art. 5, comma 4 (cfr., in tal senso, D. BARIGAZZI, *Diniego di rinnovazione ex art. 29 L. 392/78 e art. 3 L. 431/98: procedura ex art. 30 L. 392/78 e mediazione*, in *Nuove prospettive e nuovi problemi per la conciliazione*, Atti del XX Convegno Coordinamento legali Confedilizia, Confedilizia Edizioni, 2010, 40).

In ogni caso, non è revocabile in dubbio che tra le liti in materia locativa, anche quelle riconducibili lato sensu a tale materia, non possono essere annoverate le controversie di rilascio di un immobile detenuto senza titolo. La dottrina nettamente dominante, infatti, ha escluso decisamente un'ipotesi del genere sulla base della considerazione che in casi siffatti l'azione di rilascio ha una causa petendi dominicale e non certo locativa. È bene precisare, però, che tale esclusione non riguarda le situazioni legittimanti il godimento di un bene alla cui base si pone un rapporto contrattuale ormai cessato (l'ipotesi tipica è quella di una con-

## MERITO

troveria in cui, risolto il rapporto di locazione, viene chiesto il pagamento delle indennità fino all'effettivo rilascio, oltre al maggior danno), ma più precisamente quelle vicende che non trovano legittimo fondamento in alcun rapporto obbligatorio (cfr., tra gli altri, V. CUFFARO, *La locazione. Disciplina sostanziale e processuale*, Ed. Zanichelli, 2009, 442).

Nel caso di specie non è dato sapere la fattispecie concreta da cui scaturisce la controversia. Tuttavia dal decreto de quo emerge chiaramente che la domanda di rilascio di cui trattasi trae titolo da un pregresso rapporto contrattuale, lato sensu locativo (quale potrebbe essere, ad esempio, un comodato). Il che spiega anche perché il giudizio risulta essere stato incardinato con ricorso ex art. 447-bis c.p.c. (norma che - abbiamo visto - disciplina il rito locatizio) e non con citazione, come invece sarebbe dovuto accadere (trattandosi di vertenza in tema di diritti reali da far valere con azione di rivendica ex art. 948 c.c.), ove fossimo stati di fronte ad un'occupazione senza titolo pura e semplice.

Giustamente, dunque, il Tribunale di Modena ha ritenuto che la controversia in questione dovesse scontare il preliminare tentativo di mediazione, così come richiesto per le liti in materia locatizia. Non sono condivisibili, pertanto, le critiche sollevate dai primi commentatori secondo cui il giudice emiliano avrebbe dovuto interrogarsi, semmai, sull'operare della condizione di procedibilità vertendosi, nel caso di specie, in tema di diritti reali (materia rientrante anch'essa nell'elenco di cui all'art. 5, comma 1, D.L.vo 28/10) (cfr. R. GIORDANO, *La mediazione in materia locatizia*, in *Giurisprudenza di merito*, n. 7-8/2011, 1823). Al contrario, il pregio del provvedimento de quo - che è anche il motivo per cui merita attenzione - è proprio quello di non cadere in questo errore e di individuare, perciò, esattamente quale sia, per le ipotesi in cui la domanda di rilascio di un immobile detenuto senza titolo trovi fondamento in un precedente rapporto contrattuale assimilabile alla locazione, il presupposto giuridico (controversia locatizia e non, quindi, lite in tema di diritti reali) che giustifica la rimessione delle parti dinanzi al mediatore.

Ciò detto, possiamo passare ad esaminare, a questo punto, il secondo motivo di interesse: la decisione di rinviare le parti al mediatore a seguito del mero deposito del ricorso da parte dell'attore; decisione che trova, peraltro, un precedente in una recente pronuncia del Tribunale di Prato, datata 30 marzo 2011 (in *Guida al Diritto*, n. 16/2011, II).

Si tratta, in verità, di una scelta che suscita qualche perplessità.

Per prima cosa occorre sottolineare, infatti, come non sia affatto pacifico che il giudice abbia poteri ulteriori rispetto a quello testualmente attribuitogli dall'art. 415 c.p.c. di fissare l'udienza di discussione. Una possibilità del genere non trova conferme né nella giurisprudenza di legittimità né tantomeno in dottrina, la quale, al contrario, ha sottolineato come una siffatta ipotesi risulterebbe incompatibile con il principio di rilevanza costituzionale del

rispetto del contraddittorio (cfr., fra gli altri, G. TARZIA, *Manuale del processo del lavoro*, ed. Giuffrè, 2005, 104).

In secondo luogo, la scelta processuale adottata dal Tribunale di Modena potrebbe recare con sé un problema di carattere pratico non di poco conto.

Come rilevato in dottrina, infatti, in tal modo la decorrenza del termine di quindici giorni per proporre la domanda di mediazione, verrebbe ad essere "sfalsata" rispetto a ciascuna delle parti in causa. In particolare, è stato osservato che il termine per presentare tale istanza decorrerebbe, per il ricorrente, sin dal deposito in cancelleria del decreto, momento nel quale, astrattamente, egli avrebbe la possibilità di conoscere la data dell'udienza di discussione e, nel caso qua considerato, la concessione dei termini per la proposizione della domanda di mediazione. Per il resistente, invece, dal momento in cui riceverebbe la notifica del ricorso e del decreto di fissazione dell'udienza (cfr. R. GIORDANO, in *op. cit.*, 1824).

Infine, vi è da considerare che l'opzione accolta dal giudice modenese potrebbe portare ad un risultato opposto a quello della ragionevole durata del processo (finalità alla quale, all'evidenza, tende) nel caso in cui si affermasse l'orientamento, emerso in giurisprudenza nell'ambito delle controversie agrarie (cfr., ex multis, Cass. n. 27255 del 14 novembre 2008, in *CED, Archivio civile*, Rv. 605382), per il quale, a determinate condizioni, anche le domande riconvenzionali proposte dal resistente debbono essere precedute dal tentativo di conciliazione. Ove ciò accadesse, infatti, la rimessione delle parti dinanzi al mediatore già con il decreto di fissazione dell'udienza ex art. 415 c.p.c. - e non in occasione dell'udienza di discussione - potrebbe determinare un allungamento dei tempi processuali, potendo il resistente riservarsi di proporre la domanda riconvenzionale soltanto dopo il fallito tentativo di mediazione in relazione all'istanza principale. Con la conseguenza che il giudice adito dovrebbe nuovamente concedere alle parti termine per la presentazione dell'istanza di conciliazione (così, ancora, R. GIORDANO, in *op. cit.*, 1825).

Certo, non può trascurarsi la circostanza che, con particolare riferimento all'abrogato tentativo obbligatorio di conciliazione nel processo del lavoro, la giurisprudenza ha ritenuto, invece, non necessario la proposizione di tale tentativo in occasione della domanda riconvenzionale (cfr., ex multis, Trib. Ivrea ord. 22 dicembre 2004, in *Repertorio della giurisprudenza italiana* dvd n. 3/2006, ed. Utet). Ciononostante, la sopra prospettata ipotesi di un allungamento dei tempi processuali in conseguenza della scelta processuale del giudice modenese va doverosamente presa in considerazione.

Insomma, a dispetto della sua brevità, la pronuncia del Tribunale di Modena offre importanti spunti di riflessione. E poiché la normativa che impone la mediazione obbligatoria nelle controversie lato sensu locatizie è - come abbiamo visto - di recente introduzione, è facile prevedere che la decisione appena annotata non sarà certo l'unica sul tema a suscitare l'interesse degli interpreti.

## TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZ. V, DECR. 22 LUGLIO 2011, N. 6563

PRES. NORELLI – EST. DEDATO – RIC. MAGI (AVV. MAGLIANO) C. AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA

**Trascrizione | Atti soggetti | Atti relativi a beni immobili | Verbale di conciliazione sottoscritto innanzi ad organismo di mediazione ed omologato | Acquisto del diritto di proprietà per intervenuta usucapione | Accertamento | Formalità pubblicitarie di cui all'art. 2651 c.c. | Inidoneità.**

✍ Non è idoneo alle formalità pubblicitarie di cui all'art. 2651 c.c. il verbale di conciliazione (sottoscritto innanzi all'organismo di mediazione ed omologato dal Presidente del Tribunale) avente ad oggetto l'accertamento dell'acquisto del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento per intervenuta usucapione. (c.c., art. 2643; c.c., art. 2651; c.c., art. 2657; d.l.vo 4 marzo 2010, n. 28, art. 11) (1)

(1) Interessante questione di diritto in ordine alla quale non sono – allo stato – noti altri precedenti.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Luciana Magi, a seguito dei dubbi manifestati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari sulla inscrivibilità del verbale di conciliazione sottoscritto innanzi all'organismo di mediazione A.C. Jemolo il 25 marzo 2011 ed omologato dal Presidente del Tribunale di Roma il 5 aprile 2011, in forza del quale si accertava l'intervenuto acquisto per usucapione in favore dell'esponente del diritto di proprietà sul cespite immobiliare sito in Roma, Via Nicola Festa n. 7 int. 1/A, per non rientrare l'istituto dell'usucapione tra le materie soggette alla mediazione obbligatoria di cui al D.L.vo n. 28/10, ha presentato istanza per la trascrizione con riserva ex art. 2674 bis c.c., in seguito della quale la Conservatoria ha eseguito la detta formalità.

Luciana Magi, nel proporre il presente reclamo, osserva che in forza dell'art. 5 del D.L.vo n. 28/10, che configura, per quel che qui interessa, la mediazione quale condizione di procedibilità della domanda giudiziale relativa ai diritti reali, l'usucapione, quale modo di acquisto del diritto di proprietà e dei diritti reali di godimento, rientra nei casi di mediazione obbligatoria; conseguentemente il verbale di conciliazione non può che rientrare nel novero degli atti trascrivibili, pena la vanificazione dell'intento deflattivo posto a base dell'istituto della mediazione, posto che, diversamente opinando, le parti, pur avendo raggiunto un accordo omologato dal Presidente del tribunale, si vedrebbero costretti ad adire l'autorità giudiziaria per ottenere un titolo trascrivibile.

All'udienza del 27 giugno 2011 il Conservatore, richiamandosi alla nota versata in atti, ha ricollegato i suoi dubbi in ordine alla trascrivibilità del verbale di conciliazione non all'esclusione dell'usucapione dall'istituto della mediazione obbligatoria, come prospettato dalla ricorrente,

ma alla natura di tale atto, non equiparabile alla sentenza di accertamento dell'intervenuta usucapione di cui all'art. 2651 c.c., atteso il suo valore negoziale, ed alla mancata autentica delle firme, richiesta quale condizione per la trascrizione, dalla disposizione normativa di cui all'art. 2657 c.c.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Il legislatore, con un evidente scopo deflattivo, è di recente intervenuto, con il decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, sulla mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali. Con riferimento ad un significativo numero di controversie, tra le quali, per quel che qui interessa, rientrano quelle relative ai diritti reali, ha previsto l'obbligatorietà della mediazione, configurandola, in particolare, quale "condizione di procedibilità della domanda giudiziale", quindi in buona sostanza quale condizione di accesso alla tutela giurisdizionale. L'istituto dell'usucapione, pertanto, quale modo di acquisto del diritto di proprietà e dei diritti reali di godimento, rientra nel novero delle controversie soggette alla mediazione obbligatoria.

L'art. 11 del decreto legislativo n. 28/10 prevede la trascrivibilità del verbale di conciliazione nei registri immobiliari allorché la mediazione si risolve in un accordo coincidente con uno degli atti previsti dalla disposizione normativa di cui all'art. 2643 c.c.

È evidente che il verbale di conciliazione avente ad oggetto l'accertamento dell'intervenuta usucapione del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento non si risolve in uno degli accordi di cui sopra, perché non realizza un effetto modificativo, estintivo o costitutivo, ma assume al contrario il valore di un mero negozio di accertamento, con efficacia dichiarativa e retroattiva, finalizzato a rimuovere l'incertezza, mediante la fissazione del contenuto della situazione giuridica preesistente.

Pertanto, il verbale di conciliazione in esame, non essendo riconducibile ad una delle ipotesi di cui alla disposizione normativa di cui all'art. 2643 c.c. non può in forza di detta norma essere trascritto.

Non avendo il legislatore stabilito che detto verbale è passibile di trascrizione ex art. 2657 c.c., si osserva che in materia di usucapione l'art. 2651 c.c. prevede la trascrizione delle sentenze da cui risulta acquistato per usucapione uno dei diritti indicati dai numeri 1, 2 e 4 dell'art. 2643 c.c. La funzione della trascrizione nel caso de quo assume il valore di una mera pubblicità notizia voluta dal legislatore per fini fiscali e per la completezza dei registri immobiliari, onde consentire la conoscibilità da parte dei terzi delle vicende inerenti un dato immobile.

In forza dell'espresso riferimento alle sentenze la giurisprudenza non ritiene consentita la trascrizione di un atto negoziale, sia pure produttivo dello stesso effetto dichiarativo e retroattivo della sentenza di accertamento dell'usucapione.

Conseguentemente non ritiene trascrivibile il verbale di conciliazione giudiziale, ancorché il giudice ha prestatato



la propria collaborazione all'accordo, in quanto, avendo tale atto natura negoziale perché riconducibile alla volontà delle parti, non può essere ricompreso nelle sentenze né ad esse essere equiparato.

L'intervento del giudice, a prescindere dalla circostanza che abbia attivamente partecipato alla composizione (in quanto è stata recepita la proposta), ovvero si sia limitato a registrare l'accordo intervenuto direttamente fra le parti, non altera la natura consensuale dell'atto di composizione che le parti volontariamente concludono. In conclusione, gli effetti sostanziali della convenzione sono stabiliti dalla concorde volontà delle parti, volontà che è quella predominante, sia pure favorita ed agevolata dall'opera del giudice per raggiungere l'accordo.

Tale impostazione, ad avviso del Collegio, non può essere rimediata in considerazione dell'obbligatorietà della mediazione in materia di usucapione, solo perché, altrimenti ragionando, si renderebbe poco appetibile l'istituto della mediazione, non potendo le parti, in difetto di trascrizione, ottenere una tutela esaustiva equiparabile a quella che otterrebbero in sede di tutela giurisdizionale.

Ed invero, consentire la trascrizione ex art. 2651 c.c. del verbale di conciliazione in esame, equiparabile per il suo valore ad un negozio di accertamento, andrebbe a minare la funzione di certezza dei rapporti giuridici cui è anche preordinato l'istituto della trascrizione, ben potendo le parti utilizzare tale istituto non per la composizione di una lite effettiva ma per dissimulare operazioni negoziali ai danni di terzi, con seri pregiudizi alla circolazione dei beni. Si pensi al caso in cui il convenuto non sia l'effettivo proprietario del bene per cui è controversia.

In particolare, si osserva il verbale di conciliazione di cui alla L. n. 28/10 recepisce uno schema negoziale nel quale la fase di negoziazione è favorita ed assistita da un privato, il cui ruolo diverge da quello del giudice, in quanto in quest'ultimo primeggia la funzione di accertare chi ha ragione e chi ha torto, offrendo la soluzione, in termini giuridici, del caso concreto, mentre il mediatore ha la funzione di favorire l'incontro tra le volontà delle parti e non entra nel merito dei termini dell'accordo; il che nulla ha a che vedere con la decisione di causa contenziosa. Nè tanto meno, si può ritenere che il verbale di conciliazione di cui si discute perda il suo carattere negoziale in caso di omologa da parte del Presidente del Tribunale, in quanto detta omologa, concedibile solo ove l'accordo, oltre ad essere regolare da un punto di vista formale, non sia contrario all'ordine pubblico o a norme imperative, non altera la natura di esso, non partecipando il Presidente del Tribunale all'atto, ma attribuendogli solo delle garanzie perfettamente formali.

Le considerazioni appena esposte inducono quindi ritenere non idoneo alle formalità pubblicitarie di cui all'art. 2651 c.c. il verbale di conciliazione avente ad oggetto l'accertamento dell'acquisto del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento per intervenuta usucapione. (*Omissis*)

## TRIBUNALE CIVILE DI MILANO SEZ. XIII, 17 MAGGIO 2011, N. 6617

EST. BUTTARELLI – RIC. LICITA (AVV. SPANO) C. PONTI ED ALTRI (AVV. BONELLI)

### Assemblea dei condomini | Deliberazioni.

✍ La disposizione dell'art. 2377 c.c., comma penultimo, c.c., secondo la quale l'annullamento della deliberazione dell'assemblea della società per azioni non può aver luogo se la deliberazione sia stata sostituita con altra presa in conformità della legge, ha carattere generale ed è perciò applicabile anche alle delibere della comunione ereditaria. (c.c., art. 2377) (1)

(1) Si rinvia alle citate Cass. civ., sez. II, 29 agosto 1998, n. 8622, in *questa Rivista* 1998, 601; Cass. civ., sez. II, 9 dicembre 1997, n. 12439, *ivi* 1997, 1065 e Cass. civ., sez. II, 5 giugno 1995, n. 6304, *ivi* 1995, 905.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso che la recente modificazione dell'art. 132, n. 4, c.p.c., ad opera della legge 69/2009, esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione della causa.

Si premette che il sig. Licitra Matteo conveniva in giudizio i sig.ri Giulio Ponti, Ponti Letizia, Rosselli Paolo e Licitra Salvatore chiedendo l'annullamento della delibera del 12 giugno 2009 assunta dai convenuti nella loro qualità di coeredi di Giò Ponti eccependone il vizio di convocazione.

I convenuti costituitisi chiedono la declaratoria della cessazione della materia del contendere avendo provveduto a convocare una nuova assemblea in data 5 novembre 2009 in conformità della legge e dell'atto costitutivo.

Il Giudice preso atto della suddetta delibera adottata dai convenuti dopo l'inizio del presente procedimento dà atto dell'intervenuta cessazione della materia del contendere.

In occasione dell'assemblea tenutasi in data 5 novembre 2009, infatti, i coeredi di Giò Ponti sono stati nuovamente chiamati ad esprimersi sulle materie poste all'ordine del giorno della delibera impugnata assumendo nuovamente decisioni in merito. Tutti i profili di invalidità della delibera impugnata dedotti dall'attore risultano, pertanto, assorbiti e superati dalla nuova delibera.

A tal proposito, la giurisprudenza sia di legittimità che di merito è consolidata nel ritenere che "la disposizione dell'art. 2377, comma penultimo c.c., secondo la quale l'annullamento della deliberazione dell'assemblea della società per azioni non può aver luogo se la deliberazione sia stata sostituita con altra presa in conformità della legge e dell'atto costitutivo ha carattere generale" ed è perciò applicabile anche al caso di specie. Si verifica, infatti la cessazione della materia del contendere quando l'assemblea regolarmente riconvocata abbia deliberato sui medesimi argomenti della delibera oggetto dell'impu-

gnazione, ponendo in essere un atto sostanzialmente sostitutivo di quello invalido (Cass. n. 6304/1995; Cass. n. 12439/1997; Cass. n. 8622/1998).

In base alle considerazioni che precedono si deve concludere che difetta l'interesse ad agire dell'attore, esistente al momento in cui ha avviato il presente procedimento, ma non più a seguito dell'approvazione della delibera del 5 novembre 2009.

Orbene, in considerazione di quanto esposto, è evidente che l'adozione della delibera del 5 novembre 2009 rende superflua ogni ulteriore decisione di questo Giudice salvo in ordine all'accertamento della soccombenza virtuale ai fini della statuizione delle spese.

A tale scopo, appare decisivo il fatto che la mancata e/o irregolare comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea a taluno dei coeredi, che costituisce il vizio denunciato dall'attore quale causa di invalidità della delibera, comporta l'annullabilità della delibera (Cass., sez. un. n. 4806/2005).

Quanto alle spese processuali, si deve tener conto della fondatezza della domanda attorea con riferimento alla irregolare convocazione per l'assemblea.

Seguendo a ciò la soccombenza virtuale dei convenuti, le spese di giudizio, che si liquidano come in dispositivo, vanno a carico di quest'ultimi. (*Omissis*)



## Novità in libreria

### Tribuna Formulari

MARGHERITA PRANDI, CLAUDIO BORGONI, ANTONIO DONATO  
**FORMULARIO DEL DIRITTO DI FAMIGLIA**  
 annotato con la giurisprudenza

Casa Editrice La Tribuna, 2012 pagg. 800.

Contiene cd-rom [win/mac]

isbn 978-88-6132-810-5 [euro 37,00]

Questo volume si rivolge ad avvocati, praticanti, operatori del diritto.

Questa nuova edizione, completamente riveduta ed ampliata rispetto alla precedente, contiene oltre 200 formule, redatte nel rispetto delle norme processuali e sostanziali, che traggono spunto dalle situazioni concrete con le quali il professionista è quotidianamente chiamato a confrontarsi: esse, pertanto, non si limitano a fornire un mero spunto di carattere procedurale, ma mirano ad offrire modelli il più possibile completi e "vivi". In tale ottica, agli atti di parte di più frequente utilizzo, si accompagnano esempi di alcuni significativi provvedimenti giurisdizionali, che si ritengono utili per meglio focalizzare l'evoluzione di un determinato procedimento. Gli argomenti trattati riprendono le tematiche classiche del diritto di famiglia, quali separazione, divorzio, potestà genitoriale, filiazione, adozione, senza dimenticare istituti di grande attualità come l'amministrazione di sostegno e strumenti necessari per la soddisfazione coattiva dei crediti (decreti ingiuntivi, precetti ed atti esecutivi).

[www.latribuna.it](http://www.latribuna.it)

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

# 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

### ■ Obbligo di garantire il rispetto del regolamento di condominio.

A norma dell'art. 1133 c.c., l'amministratore di condominio ha il potere di assumere provvedimenti obbligatori nei confronti dei condomini, i quali possono impugnarli davanti all'assemblea e, ricorrendone le condizioni, davanti all'autorità giudiziaria; pertanto, poiché l'amministratore è tenuto a garantire il rispetto del regolamento di condominio allo scopo di tutelare la pacifica convivenza, qualora egli inviti uno dei condomini al rispetto delle leggi o del regolamento vigenti, non è configurabile, a suo carico, alcun atto di turbativa del diritto altrui nel caso in cui egli abbia agito, secondo ragionevole interpretazione, nell'ambito dei suoi poteri-doveri di cui agli artt. 1130 e 1133 c.c. (Fattispecie in tema di azione di manutenzione del possesso promossa nei confronti dell'amministratore). ♦ Cass. civ., sez. II, 11 maggio 2011, n. 10347, Orlando c. Guida ed altri (c.c., art. 1130; c.c., art. 1131; c.c., art. 1133; c.c., art. 1137). [RV617700]

### ■ Rendiconto.

La deliberazione dell'assemblea di condominio che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo emesso dall'amministratore ha valore di riconoscimento di debito solo in relazione alle poste passive specificamente indicate; pertanto, ove il rendiconto - che è soggetto al principio di cassa - evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, l'approvazione dello stesso non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, poiché la ricognizione di debito richiede un atto di volizione, da parte dell'assemblea, su un oggetto specifico posto all'esame dell'organo collegiale. ♦ Cass. civ., sez. II, 9 maggio 2011, n. 10153, Cond. via Vincenzo Picardi Roma c. Tomassetti ed altri (c.c., art. 1130; c.c., art. 1135; c.c., art. 1136; c.p.c., art. 263). [RV617706]

## Assemblea dei condomini

### ■ Deliberazioni - Diritto di voto - Computo della maggioranza - Conflitto di interesse tra il singolo condòmino e il condominio - Configurabilità in concreto - Necessità - Condizioni - Fattispecie.

In tema di validità delle delibere assembleari condominiali, sussiste il conflitto d'interessi ove sia dedotta e dimostrata in concreto una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condòmini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio. (Principio affermato dalla S.C. con riguardo alla delibera di sistemazione del tetto e ripulitura del canale di gronda, motivatamente apprezzati nella sentenza impugnata come attività inquadrabili nella manutenzione ordinaria del fabbricato e non coinvolgenti la responsabilità del costruttore - anche condòmino votante -, per presunti vizi dell'edificio, tra l'altro in assenza di specifica contestazione di difetti costruttivi). ♦ Cass. civ., sez. II, 16 maggio 2011, n. 10754, Tomassi c. Cond. Recupero Fontesecco via Fontesecco (c.c., art. 1135; c.c., art. 1136; c.c., art. 2373). [RV617841]

## Avviamento commerciale

### ■ Indennità - Vendita dell'immobile prima dello spirare della locazione.

Il diritto del conduttore all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale sorge per effetto ed al momento della cessazione del contratto di locazione. Da ciò consegue che se l'immobile locato viene venduto dopo la comunicazione della disdetta da parte del locatore alienante, ma prima della prevista data di cessazione del rapporto, obbligato al pagamento della suddetta indennità è, ai sensi dell'art. 1602 c.c., l'acquirente dell'immobile locato. ♦ Cass. civ., sez. III, 27 aprile 2011, n. 9408, La Mima S.r.l. c. Ofaa Gima S.r.l. (l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 69; c.c., art. 1602). [RV617785]

## Azioni giudiziarie

### ■ Legittimazione dei singoli condomini.

Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale; non sussistono impedimenti, pertanto, a che i singoli condomini, non solo intervengano nel giudizio in cui tale difesa sia stata assunta dall'amministratore, ma anche si avvalgano, in via autonoma, dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore, non spiegando influenza alcuna, in contrario, la circostanza della mancata impugnazione di tale sentenza da parte dell'amministratore. ♦ Cass. civ., sez. III, 16 maggio 2011, n. 10717, A/2f Mobili Fassari S.r.l. c. Cammarata ed altri (c.c., art. 1131). [RV617438]

## Comodato

### ■ Estinzione - Richiesta del comodante - Comodato senza determinazione di durata.

Nel contratto di comodato, il termine finale - che rileva, ai sensi degli artt. 1809 e 1810 c.c., ai fini della restituzione del bene in oggetto - può risultare dall'uso cui la cosa deve essere destinata solo in quanto tale uso abbia in sé connotata una durata predeterminata nel tempo; in tema di comodato immobiliare, pertanto, ove manchi una particolare prescrizione di durata, l'uso corrispondente alla generica destinazione dell'immobile configura un comodato a tempo indeterminato e, perciò, a titolo precario, e, dunque, revocabile "ad nutum" da parte del comodante, a norma dell'art. 1810 c.c.. ♦ Cass. civ., sez. VI, 11 marzo 2011, n. 5907, Bajeli c. Magro (c.c., art. 1809; c.c., art. 1810). [RV617152]

## Competenza civile

### ■ Competenza per materia - Servizi del condominio - Cause relative alle modalità di uso dei servizi del condominio - Controversia sull'esistenza del diritto di parcheggio negli spazi comuni - Competenza del giudice di pace - Esclusione.

Rientrano nella competenza per materia del giudice di pace tutte le controversie nelle quali siano in discussione i limiti quantitativi e qualitativi dell'esercizio delle facoltà spettanti ai condòmini, ma non quelle nelle quali si controverta circa l'esistenza

(o l'inesistenza) del diritto stesso di usare le cose comuni per determinati fini (nella specie, è stata affermata la competenza del tribunale a conoscere della controversia avente ad oggetto la sussistenza o meno d'un divieto di parcheggio negli spazi comuni, asseritamente imposto dal regolamento di condominio).  
 ♦ Cass. civ., sez. VI, 31 marzo 2011, n. 7547, Spolaore c. Mazzetto ed altro (*c.p.c., art. 7*). [RV617270]

■ **Competenza per territorio – Lite fra condominio e condomini – Foro speciale per le cause condominiali.**

In materia di cause condominiali, il foro speciale esclusivo di cui all'art. 23 c.p.c., che prevede la competenza per territorio del giudice del luogo in cui si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi, trova applicazione anche per le liti fra il condominio ed il singolo condomino. ♦ Cass. civ., sez. III, 19 maggio 2011, n. 11008, Accarino c. Cond. via F.lli Bozzi 14 Milano (*c.p.c., art. 23*). [RV617953]

**Contratti in genere**

■ **Invalidità – Annullabilità del contratto – Incapacità di intendere e di volere.**

Ai fini della sussistenza dell'incapacità di intendere e di volere, costituente - ai sensi dell'art. 428 c.c. - causa di annullamento del negozio (nella specie, un contratto preliminare di vendita d'immobile), non occorre la totale privazione delle facoltà intellettive e volitive, essendo sufficiente la loro menomazione, tale comunque da impedire la formazione di una volontà cosciente, secondo un giudizio che è riservato al giudice del merito ed è incensurabile in sede di legittimità, se adeguatamente motivato.  
 ♦ Cass. civ., sez. II, 8 giugno 2011, n. 12532, D'Alise c. Scarpati (*c.c., art. 428*). [RV618097]

■ **Scioglimento del contratto – Risoluzione per inadempimento – Contratto preliminare di vendita di immobile con diversa indicazione catastale.**

Il contratto preliminare di vendita di immobile descritto come "attico" ma indicato in catasto come "vano lavanderia e ripostiglio" e risultato privo del certificato di abitabilità, può essere risolto per inadempimento del venditore, dal momento che nel linguaggio comune il termine "attico" ha l'inequivoco significato di indicare l'appartamento posto all'ultimo piano dell'edificio e giammai un vano lavanderia o un lavatorio. ♦ Cass. civ., sez. II, 16 maggio 2011, n. 10756, Rugolo c. Bella (*c.c., art. 1351; c.c., art. 1453; c.c., art. 1460*). [RV617843]

■ **Scioglimento del contratto – Risoluzione per mutuo consenso – Contratto di trasferimento della proprietà immobiliare.**

Lo scioglimento per mutuo consenso di un contratto di trasferimento della proprietà immobiliare, per il quale la legge richiede la forma scritta a pena di nullità, deve anch'esso risultare da atto scritto. ♦ Cass. civ., sez. II, 14 aprile 2011, n. 8504, Della Bona c. Gabrielli (*c.c., art. 1350; c.c., art. 1372*). [RV617599]

**Contratto di locazione**

■ **Rinnovazione – Tacita – Condizioni – Notifica di intimazione di licenza per finita locazione non seguita da iscrizione a ruolo – Configurabilità quale tacita volontà di proroga – Esclusione.**

La volontà di prorogare tacitamente il contratto di locazione pervenuto a scadenza può essere manifestata anche tacitamente, ma deve essere inequivoca. Non può, pertanto, ravvisarsi come nella specie una tacita volontà di prorogare il contratto nella condotta del locatore che, dopo avere intimato licenza per finita locazione, ometta di iscrivere a ruolo l'atto di intimazione.  
 ♦ Cass. civ., sez. III, 15 aprile 2011, n. 8729, Barbaresi c. Ottavi (*c.c., art. 1597*). [RV617788]

**Danni per ritardata restituzione della cosa locata**

■ **Danno emergente – Obbligo contrattuale del conduttore esteso alle spese di manutenzione straordinaria – Risarcibilità – Condizioni.**

In tema di danno da ritardata restituzione della cosa locata, la domanda di risarcimento del danno emergente arrecato all'immobile, riguardo al quale il conduttore abbia assunto contrattualmente l'obbligazione di provvedere ad ogni attività di manutenzione anche straordinaria, non può essere rigettata senza il previo espletamento di una specifica indagine tecnica condotta sulla base degli elementi ritualmente acquisiti al fine di selezionare, dal coacervo delle complessive spese per lavori all'immobile eseguiti dal locatore ritenute documentate od attendibili, quelle relative ai costi di ripristino del bene nelle condizioni esistenti all'inizio della locazione. ♦ Cass. civ., sez. III, 12 aprile 2011, n. 8322, Imm. Velate di Rumore s.a.s c. Comune Tal Commercio Talgio Lamiere S.r.l (*c.c., art. 1226; c.c., art. 1591*). [RV617458]

■ **Lucro cessante – Determinazione equitativa.**

In tema di danno da ritardata riconsegna dell'immobile locato, la liquidazione equitativa del risarcimento del lucro cessante, per non risultare arbitraria, deve essere fondata su ragioni congrue anche se sommariamente indicate, tra tali ragioni non potendosi comprendere decurtazioni per oneri fiscali, comunque a vario titolo incombenti sul risarcimento nonché per le conseguenze dirette della mancata disponibilità o per il ripristino e la modifica dei locali, quando il valore locativo è stato calcolato in rapporto al loro stato affettivo. Ne consegue che, qualora vengano eseguite riduzioni rispetto alla quantificazione dei ricavi lordi emergenti dal quadro probatorio a disposizione del giudice di merito, deve essere dato conto, soprattutto se i tagli sono d'ingente entità, sia delle ragioni della misura complessiva delle decurtazioni operate rispetto al dato di partenza del valore locativo potenziale, sia della scelta di riferire la liquidazione all'attualità, anziché al tempo dei fatti, e di limitare la decorrenza degli accessori. ♦ Cass. civ., sez. III, 12 aprile 2011, n. 8322, Imm. Velate di Rumore s.a.s c. Comune Tal Commercio Talgio Lamiere S.r.l (*c.c., art. 1226; c.c., art. 1591*). [RV617457]

**Disdetta**

■ **Intimazione di sfratto per finita locazione – Ammissibilità.**

L'intimazione di licenza per finita locazione, anche se sia processualmente inidonea allo scopo (nella specie, a causa dell'indicazione di una data di scadenza del contratto erronea ed anticipata rispetto a quella effettiva), costituisce pur sempre sul piano sostanziale una valida manifestazione delle volontà del locatore di recedere dal contratto; essa, perciò, produce gli effetti della disdetta, a partire dalla successiva scadenza contrattuale. ♦ Cass. civ., sez. III, 15 aprile 2011, n. 8729, Barbaresi c. Ottavi (*c.c., art. 1597; c.p.c., art. 657; c.p.c., art. 662*). [RV617787]

**Divisione**

■ **Divisione ereditaria – Operazioni – Immobile goduto da un solo convivente.**

In tema di divisione immobiliare, il convivente di un immobile che durante il periodo di comunione abbia goduto del bene in via esclusiva senza un titolo giustificativo, deve corrispondere agli altri i frutti civili, quale ristoro della privazione della utilizzazione "pro quota" del bene comune e dei relativi profitti, con riferimento ai prezzi di mercato correnti dal tempo della stima per la divisione a quello della pronuncia. ♦ Cass. civ., sez. II, 6 aprile 2011, n. 7881, Viero c. Zanichelli (*c.c., art. 718; c.c., art. 720; c.c., art. 728*). [RV617346]

**■ Divisione giudiziale – Operazioni – Provvedimento del g.i. che dispone la vendita di beni oggetto di pignoramento.**

In tema di giudizio di divisione immobiliare, qualora durante il suo corso il giudice istruttore disponga, ai sensi dell'art. 788 c.p.c., la vendita di beni immobili già oggetto di pignoramento, la circostanza per cui il giudizio divisorio si collega funzionalmente al procedimento esecutivo non rende per questo applicabili, almeno nella fase anteriore alle operazioni di vendita, i rimedi propri del processo esecutivo, ma sempre e solo quelli del giudizio di divisione; ne consegue che il provvedimento sopra menzionato emesso dal giudice istruttore è soggetto al regime di impugnazione del processo di cognizione, per cui, se di carattere meramente ordinario, è revocabile o modificabile con la sentenza di merito e, se risolutivo di controversie nel frattempo insorte, direttamente appellabile, ma insuscettibile di opposizione agli atti esecutivi. ♦ Cass. civ., sez. III, 24 febbraio 2011, n. 4499, Serra c. Studio Legale Associato Avv.ti Mario ed altri (c.p.c., art. 600; c.p.c., art. 615; c.p.c., art. 617; c.p.c., art. 788). [RV617250]

**Edilizia e urbanistica**

**■ Contravvenzioni – Costruzione abusiva – Difformità totale e parziale.**

Integra il reato di esecuzione dei lavori in totale difformità dal permesso di costruire (art. 44, comma primo, lett. b), D.P.R., 6 giugno 2001, n. 380) la realizzazione di opere non rientranti tra quelle autorizzate, per le diverse caratteristiche tipologiche e di utilizzazione, aventi una loro autonomia e novità, sia sul piano costruttivo che su quello della valutazione economico sociale. (Fattispecie nella quale l'intervento edilizio era consistito nella trasformazione di locali, autorizzati come sottotetti costituenti volumi tecnici in unità immobiliari residenziali, di altezza più elevata rispetto alle previsioni progettuali e di superficie corrispondente al piano sottostante, divise in ambienti separati, muniti di aperture finestrate, dotati di impianti elettrico ed idrico). ♦ Cass. pen., sez. III, 24 marzo 2011, n. 11956 (ud. 22 dicembre 2010), Cadau Giannetto e altri (d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, art. 44). [RV249774]

**■ Disciplina urbanistica – Edilizia convenzionata – Obbligo di non superare il prezzo indicato dalla convenzione tipo approvata dalla regione.**

L'obbligo di contenere i prezzi di cessione di immobili, costruiti sulla base di concessione edilizia rilasciata a contributo ridotto, nei limiti della convenzione-tipo approvata dalla Regione ai sensi dell'art. 7 legge 28 gennaio 1977 n. 10, grava soltanto sul costruttore titolare della concessione o su colui che è in questa subentrato, ma non sull'acquirente dell'immobile che intenda, a sua volta, rivenderlo. ♦ Cass. civ., sez. II, 4 aprile 2011, n. 7630, Contoli c. Valerio ed altri (l. 28 gennaio 1977, n. 10, art. 5; l. 28 gennaio 1977, n. 10, art. 7; l. 28 gennaio 1977, n. 10, art. 8). [RV617363]

**Edilizia popolare ed economica**

**■ Cessione in proprietà – Riscatto – Effetto perfezionativo del contratto traslativo.**

In materia di trasferimento in proprietà di alloggi di edilizia economica e popolare, qualora tale trasferimento sia stato deliberato da parte dell'ente proprietario, la comunicazione agli assegnatari in locazione semplice (i quali abbiano presentato domanda di riscatto, confermata, nella specie, nel termine di sei mesi dall'entrata in vigore della legge n. 513 del 1977) del prezzo di riscatto, determinato, ai sensi della medesima legge, con delibera dell'organo competente dell'ente locale, non produce un effetto perfezionativo del contratto traslativo di vendita o del preliminare di tale atto, ma costituisce il provvedimento finale del procedimento amministrativo avente effetto ricognitivo del diritto, attribuito dalla legge agli assegnatari, di acquistare l'alloggio al medesimo prezzo con successivo atto traslativo da stipularsi dal legale rappresentante dell'ente locale e dai singoli

assegnatari conduttori degli alloggi. ♦ Cass. civ., sez. I, 24 marzo 2011, n. 6852, Prov. Roma c. Giorgetti ed altri (l. 8 agosto 1977, n. 513). [RV617245]

**■ Cessione in proprietà dell'alloggio – Locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione – Mera facoltà dell'ente proprietario del locale di addvenire alla cessione.**

A differenza dell'ipotesi contemplata dal d.p.r. 17 gennaio 1959, n. 2, in cui l'assegnatario di un alloggio non escluso dalla cessione in proprietà e non compreso nelle quote di riserva di cui agli artt. 2 e 3 del medesimo d.p.r. è titolare di un diritto alla cessione in proprietà del bene cui corrisponde l'obbligo dell'ente proprietario di addvenire alla conclusione del contratto, peraltro incoercibile in ragione della connotazione pubblicistica del rapporto, nell'ipotesi di cui all'art. 19 del citato d.p.r. n. 2 del 1959, afferente ai locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione, l'ente proprietario non ha l'obbligo, ma soltanto la facoltà di cedere in proprietà all'assegnatario - qualora questi eserciti il diritto di prelazione che gli è riconosciuto dalla norma stessa - o, in caso contrario, a terzi i locali suddetti. Tale facoltà, implicando un'attività non vincolata, ma alla quale sono connessi ampi poteri discrezionali e valutativi, è esercitata dall'ente secondo le regole del diritto privato; pertanto, nel caso in cui la proposta di cessione sia stata accettata il contratto è concluso e il cessionario, ove il cedente non proceda al trasferimento, può avvalersi dello specifico strumento posto a sua disposizione dall'art. 2932 c.c.. ♦ Cass. civ., sez. I, 31 marzo 2011, n. 7506, Iacp Prov. Napoli c. Pastore (c.c., art. 1326; c.c., art. 2932; d.p.r. 17 gennaio 1959, n. 2, art. 2; d.p.r. 17 gennaio 1959, n. 2, art. 19). [RV617192]

**Esecuzione forzata**

**■ Pignoramento – Immobiliare – Estensione ad accessori, frutti e pertinenze.**

In tema di esecuzione, quando sia autorizzata l'occupazione dell'immobile pignorato da parte di uno solo dei comproprietari senza il consenso degli altri, il regolamento dei rapporti tra i comproprietari resta estraneo alla procedura esecutiva; ne consegue che il pignoramento dell'immobile in comproprietà non determina l'estensione del vincolo, ai sensi dell'art. 2912 c.c., anche sull'indennità di occupazione dovuta dal comproprietario occupante nei confronti degli altri, poiché detta indennità non può essere considerata un frutto dell'immobile pignorato, essendo, invece, un indennizzo finalizzato a perequare la posizione del comproprietario escluso dal godimento del bene stesso. ♦ Cass. civ., sez. III, 12 aprile 2011, n. 8298, Rivetti c. Iacopino (c.c., art. 1102; c.c., art. 2912). [RV617479]

**Fallimento ed altre procedure concorsuali**

**■ Amministrazione straordinaria delle grandi imprese in crisi – Azione di risoluzione del contratto di locazione per morosità del conduttore assoggettato alla procedura – Attrazione alla competenza del tribunale fallimentare – Esclusione – Fondamento.**

Qualora sia stata proposta dal locatore azione di risoluzione di un contratto di locazione per morosità del conduttore assoggettato alla procedura di amministrazione straordinaria e non sia stata avanzata contestualmente anche la domanda di risarcimento dei danni conseguenti alla morosità, tale domanda di risoluzione resta disciplinata dalle regole ordinarie e non è devoluta alla competenza del tribunale fallimentare prevista dall'art. 24 della legge fall. e dall'art. 13 del d.l.vo 8 luglio 1999, n. 270, poiché essa non trova causa o titolo nella procedura concorsuale. ♦ Cass. civ., sez. III, 19 aprile 2011, n. 8972, Finmek s.p.a. in amministrazione straordinaria c. Konor s.r.l. ed altri (c.c., art. 1453; c.c., art. 1571; r.d. 16 marzo 1942, n. 267, art. 24; d.l.vo 8 luglio 1999, n. 270, art. 13). [RV617850]

■ **Effetti del fallimento – Sugli atti pregiudizievoli ai creditori – Azione revocatoria ordinaria.**

In tema di azione revocatoria ordinaria, esercitata dal curatore fallimentare ai sensi dell'art. 66 legge fall., e nella specie avente ad oggetto la vendita di un immobile da parte del fallito, la prova, invocata dall'acquirente e relativa alla simulazione del prezzo, non può fondarsi su scrittura privata, asseritamente redatta tra le parti originarie del contratto ed autenticata da un funzionario di fatto o apparente, nella specie un impiegato pubblico comunale già in pensione all'epoca indicata come data dell'atto. L'esigenza di tutela del legittimo affidamento del privato che in buona fede abbia avuto rapporti con il predetto funzionario, in realtà privo del potere esercitato in nome e per conto dell'ente pubblico, permette, infatti, la salvezza in via eccezionale degli atti da questi compiuti solo allorché l'investitura del funzionario si sia palesata "ex post" irregolare od inefficace e, in ogni caso, unicamente con riguardo agli effetti favorevoli dell'attività posta in essere che il privato invochi a proprio vantaggio nei confronti della P.A. stessa; ne consegue che, operando l'attività di autenticazione delle firme apposte su scritture private su di un piano totalmente diverso e non derivando da essa alcun effetto favorevole al privato sottoscrittore nei confronti della P.A., non si può prescindere dal rispetto delle forme richieste dalla scrittura, destinata ad attribuire valore di prova documentale, anche verso i terzi, dell'atto, e dunque dalla effettiva qualità di pubblico ufficiale, a ciò espressamente autorizzato, del soggetto che la compie. ♦ Cass. civ., sez. I, 27 aprile 2011, n. 9385, Niutta c. Curatela Fall. Malgeri (c.c., art. 2703; c.c., art. 2704; c.c., art. 2901; c.p., art. 347). [RV618042]

**Giurisdizione civile**

■ **Giurisdizione ordinaria o amministrativa – Giurisdizione del giudice amministrativo – Controversia tra privati – Esclusione – Impugnazione di delibera condominiale – Violazione di norme antincendio – Rilevanza ai fini della giurisdizione – Esclusione.**

La giurisdizione del giudice amministrativo non è in nessun caso configurabile nelle controversie che si svolgono tra privati, nelle quali non sia in discussione la natura pubblica o privata di una delle parti, nè possa ravvisarsi alcun collegamento tra queste ultime e la P.A., non rilevando che, in una controversia avente ad oggetto l'impugnazione da parte di un condomino della delibera di approvazione dell'installazione di un ascensore, il condominio abbia dedotto la violazione di normativa tecnica antincendio, emanata dalla P.A., asseritamente non lesiva dei diritti dei condòmini. ♦ Cass. civ., sez. un., 10 giugno 2011, n. 12722, Condominio via XX Settembre 165 La Spezia c. Celentano G (c.c., art. 1120). [RV617505]

**Impugnazioni civili in genere**

■ **Termini – Principio di ultrattività del rito – Contenuto – Prosecuzione del giudizio nelle medesime forme – Necessità – Causa in materia di locazione – Erronea trattazione col rito ordinario – Appello – Proposizione con citazione – Necessità – Erronea proposizione con ricorso – Tempestività – Criteri.**

Il principio di ultrattività del rito postula che il giudice abbia trattato la causa secondo quello erroneamente adottato, implicitamente ritenendo che il rito in concreto seguito sia quello prescritto, con la conseguenza che il giudizio deve proseguire nelle stesse forme. Pertanto, qualora una causa in materia di locazione sia stata trattata con il rito ordinario, l'atto di appello va proposto con citazione, a norma dell'art. 342 c.p.c., da notificare entro trenta giorni dalla notifica della sentenza; ove, invece, l'appello sia stato proposto erroneamente con ricorso, ai fini della tempestività del gravame occorre guardare non alla data di deposito dello stesso, bensì a quella della notifica del ricorso alla controparte in una col provvedimento del giudice di fissazione dell'udienza. ♦ Cass. civ., sez. III, 7 giugno 2011, n. 12290, Comitato Reg. Lazio Croce Rossa Italiana c. Università

Studi di Roma La Sapienza ed altro (c.p.c., art. 325; c.p.c., art. 326; c.p.c., art. 342; c.p.c., art. 409). [RV618090]

**Innovazioni**

■ **Barriere architettoniche – Norme per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati – Innovazioni preordinate a tal fine – Natura e funzione – Possibilità di alterare la destinazione delle parti comuni – Esclusione – Fattispecie in tema di collocazione di scivoli permanenti sopra un marciapiede per permettere l'accesso di autovetture ad un box.**

Le opere, cui fa riferimento l'art. 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, servono a consentire l'accesso ai portatori di handicap e non alle autovetture di proprietà degli stessi, né tali opere possono anche essere in contrasto con la specifica destinazione delle parti comuni, sulle quali esse vanno ad incidere. (Nell'affermare il principio, la Corte ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto che l'apposizione di scivoli permanenti sopra un marciapiede di proprietà condominiale per permettere l'accesso di autovetture al locale uso negozio di proprietà di un condomino, dal medesimo utilizzato come box auto, esulasse dal disposto della norma citata). ♦ Cass. civ., sez. II, 7 giugno 2011, n. 12310, Tedone c. Cond. via Zuccarello 79 Genova (l. 9 gennaio 1989, n. 13, art. 2; c.c., art. 1102). [RV618105]

■ **Pregiudizio alla statica o all'estetica.**

Costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto illegittima l'installazione di una canna fumaria che percorreva tutta la facciata dell'edificio condominiale, così da pregiudicare l'aspetto e l'armonia del fabbricato). ♦ Cass. civ., sez. II, 11 maggio 2011, n. 10350, Panciroli c. Zanin ed altri (c.c., art. 1102; c.c., art. 1120). [RV618113]

**Invasione di terreni o edifici**

■ **Elemento oggettivo – Durata apprezzabile dell'occupazione – Necessità.**

L'integrazione della fattispecie criminosa di invasione di terreni o edifici implica che la permanenza sull'altrui bene immobile si protragga nel tempo per una durata apprezzabile, ancorché non sia necessario che l'agente rimanga stabilmente su di essi, purché la condotta risulti effettivamente rivolta all'occupazione dell'immobile ovvero a trarne in altro modo profitto. ♦ Cass. pen., sez. II, 23 marzo 2011, n. 11544 (ud. 8 febbraio 2011), Maddii (c.p., art. 633). [RV249887]

**Lavoro subordinato**

■ **Controversie individuali – Appello – Inesistenza della notificazione del ricorso e del decreto di fissazione dell'udienza.**

Nel rito del lavoro (applicabile in materia di locazione ai sensi dell'art. 447 bis c.p.c.) l'appello, pur tempestivamente proposto nel termine previsto dalla legge, è improcedibile ove non siano stati notificati il ricorso depositato ed il decreto di fissazione dell'udienza, non essendo al giudice consentito - alla stregua di un'interpretazione costituzionalmente orientata imposta dal principio della cosiddetta ragionevole durata del processo di cui all'art. 111, secondo comma, Cost. - di assegnare, ai sensi dell'art. 421 c.p.c., all'appellante un termine perentorio per provvedere ad una nuova notifica a norma dell'art. 291 c.p.c.. (Principio enunciato in relazione ad una causa in materia di locazione). ♦ Cass. civ., sez. VI, 30 aprile 2011, n. 9597, Malaspina c. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale Ater (c.p.c., art. 291; c.p.c., art. 421; c.p.c., art. 433; c.p.c., art. 447 bis). [RV617854]

## Negozi giuridici

### ■ Fiduciari – Pactum fiduciae riguardante beni immobili – Forma scritta ad substantiam.

Il “pactum fiduciae” con il quale il fiduciario si obbliga a modificare la situazione giuridica a lui facente capo a favore del fiduciante o di altro soggetto da costui designato, richiede, allorché riguardi beni immobili, la forma scritta ad “substantiam”, atteso che esso è sostanzialmente equiparabile al contratto preliminare per il quale l’art. 1351 c.c. prescrive la stessa forma del contratto definitivo. ♦ Cass. civ., sez. II, 7 aprile 2011, n. 8001, Rossotti c. Rossi (c.c., art. 1350; c.c., art. 1351). [RV617268]

### ■ Fiduciari – Patto fiduciario avente ad oggetto beni immobili – Forma scritta ad substantiam.

Il negozio fiduciario rientra nella categoria più generale dei negozi indiretti, caratterizzati dal fatto di realizzare un determinato effetto giuridico non in via diretta, bensì indiretta. Pertanto, poiché l’instestazione fiduciaria di un bene comporta un vero e proprio trasferimento in favore del fiduciario, ove tale patto abbia ad oggetto beni immobili, esso deve risultare da un atto avente forma scritta “ad substantiam”, atteso che esso è sostanzialmente equiparabile ad un contratto preliminare; né l’atto scritto può essere sostituito da una dichiarazione confessoria proveniente dall’altra parte, non valendo tale dichiarazione né quale elemento integrante il contratto né - anche quando contenga il preciso riferimento ad un contratto concluso per iscritto - come prova del medesimo. ♦ Cass. civ., sez. II, 9 maggio 2011, n. 10163, Bettini c. Serrantoni (c.c., art. 1350; c.c., art. 1351; c.c., art. 2725; c.c., art. 2730). [RV617627]

## Obbligazioni del conduttore in genere

### ■ Danni per ritardata restituzione – Occupazione di area demaniale in periodo successivo alla scadenza della concessione.

In tema di mancata riconsegna di un’area demaniale, oggetto di concessione non rinnovata alla scadenza, trova applicazione la disposizione di cui all’art. 1591 c.c., essendo espressione di un principio riferibile a tutti i tipi di contratto con i quali viene concessa l’utilizzazione del bene dietro corrispettivo, allorché, il concessionario continui ad utilizzare il bene oltre il termine finale del rapporto senza averne più il titolo; alla natura contrattuale della relativa responsabilità consegue altresì che il risarcimento del danno, provocato dal citato inadempimento, si prescrive nell’ordinario termine decennale di cui all’art. 2946 c.c. e non in quello, quinquennale, di cui agli artt. 2947, primo comma, c.c. (non versandosi in materia di fatto illecito extracontrattuale) ovvero 2948, primo comma, n. 3, c.c. (che ha riguardo ai corrispettivi del godimento della cosa). ♦ Cass. civ., sez. I, 5 maggio 2011, n. 9977, Min. Economia Finanze ed altro c. Prevedello (c.c., art. 1591; c.c., art. 2946; c.c., art. 2947; c.c., art. 2948). [RV617977]

## Obbligazioni del locatore

### ■ Mancanza di concessioni o autorizzazioni che condizionano l’abitabilità dell’immobile – Domanda di concessione in sanatoria presentata dal locatore.

Nel contratto di locazione di un immobile per uso diverso da quello di abitazione, la mancanza delle autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità del bene sotto il profilo edilizio - e, in particolare, la sua abitabilità e la sua idoneità all’esercizio di un’attività commerciale - costituisce inadempimento del locatore che giustifica la risoluzione del contratto ai sensi dell’art. 1578 c.c., a meno che il conduttore non sia a conoscenza della situazione e l’abbia consapevolmente accettata; né assume rilievo il fatto che il locatore - riconoscendo implicitamente il proprio inadempimento - abbia presentato domanda di concessione in sanatoria e che sulla relativa istanza non ci sia stato ancora un pronunciamento definitivo. ♦ Cass. civ., sez. III, 7 giugno 2011, n. 12286, Lanuto c. Martino (c.c., art.

1571; c.c., art. 1575; c.c., art. 1578; l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 27). [RV618122]

## Parti comuni dell’edificio

### ■ Titolo contrario – Configurabilità – Primo atto di trasferimento di unità immobiliare – Rilevanza – Criteri.

Al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all’art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all’atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un’unità immobiliare dell’originario proprietario ad altro soggetto. Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell’ambito dei beni comuni (nella specie, portico e cortile) risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni. ♦ Cass. civ., sez. II, 27 maggio 2011, n. 11812, Merlino ed altro c. Basso ed altro (c.c., art. 1117). [RV618093]

### ■ Uso esclusivo di singoli condomini – Legittimità – Presupposti – Idoneità del residuo a soddisfare analoghe esigenze degli altri condomini – Conservazione della destinazione originaria – Necessità – Fattispecie in tema di collocazione di scivoli permanenti sopra un marciapiede per permettere l’accesso di autovetture ad un box.

In tema di condominio negli edifici, il disposto dell’art. 1102 c.c., secondo cui ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune un’utilità più intensa o anche semplicemente diversa da quella ricavata eventualmente in concreto dagli altri comproprietari, purché non ne venga alterata la destinazione o compromesso il diritto al pari uso, presuppone però che l’utilità, che il condomino intenda ricavare dall’uso della parte comune, non sia in contrasto con la specifica destinazione della medesima. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva escluso la liceità della collocazione, da parte di un condomino, di scivoli permanenti sopra un marciapiede per permettere l’accesso di autovetture al locale ad uso negozio di sua proprietà, dal medesimo utilizzato come box auto, così immutando la destinazione del marciapiede, avente per sua natura come funzione tipica quella di consentire il sicuro transito dei pedoni). ♦ Cass. civ., sez. II, 7 giugno 2011, n. 12310 (), Tedone c. Cond. via Zuccarello 79 Genova (c.c., art. 1102). [RV618104]

## Prescrizione civile

### ■ Prescrizioni brevi – In materia di risarcimento danni – Scadenza del termine di occupazione temporanea.

Il danno da occupazione illegittima (nella specie, per il periodo successivo alla scadenza del termine di occupazione temporanea) si ricollega ad una condotta antiggiuridica con carattere permanente, in quanto si protrae nel tempo e dà luogo ad una serie di fatti illeciti, a partire dall’iniziale apprensione del bene, con riferimento a ciascun periodo in relazione al quale si determina la perdita di detti frutti, con la conseguenza che in ogni momento sorge per il proprietario il diritto al risarcimento del danno già verificatosi e nello stesso momento decorre il relativo termine di prescrizione quinquennale; pertanto, il diritto al risarcimento dei danni rimane colpito dalla prescrizione per il periodo anteriore al quinquennio precedente la proposizione della domanda, anche qualora i frutti vengano richiesti secondo il criterio dell’attribuzione degli interessi compensativi sulla somma corrispondente al valore venale dell’immobile. ♦ Cass. civ., sez. I, 7 marzo 2011, n. 5381, Ricci c. Min. Infrastrutture Trasporti (c.c., art. 2043; c.c., art. 2947; l. 25 giugno 1865, n. 2359, art. 71; l. 25 giugno 1865, n. 2359, art. 73). [RV617291]

## Procedimenti sommari

### ■ Convalida – Opposizione – Del procuratore speciale dell’intimato o di un terzo incaricato dal procuratore

**speciale – Sufficienza – Condizioni – Fondamento – Fatti-specie.**

Nel giudizio di convalida di sfratto per morosità l'intimato ha la facoltà di comparire personalmente ovvero di nominare un procuratore speciale, il quale - senza poter svolgere attività riservate alla difesa tecnica - può semplicemente manifestare la volontà dell'intimato di opporsi o meno alla convalida e ciò anche tramite un terzo all'uopo incaricato di presentarsi all'udienza, pur senza conferirgli poteri rappresentativi, giacché al predetto circoscritto fine è sufficiente la presenza in udienza di chiunque sia in grado di far ritenere comparso l'intimato. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva escluso che potesse idoneamente presenziare all'udienza di convalida, in luogo dell'intimato, il terzo incaricato dal procuratore speciale dello stesso intimato, il quale terzo aveva presentato un assegno, ritirato dal difensore dell'intimante, ai fini di purgare la mora dell'intimato medesimo). ♦ Cass. civ., sez. III, 27 aprile 2011, n. 9416, Gestione Agenzie Ippiche Velletri di Vellone Elisabetta S.a.s. c. Martella (c.p.c., art. 660; c.p.c., art. 663). [RV617996]

**■ Convalida – Ordinanza di rilascio – Inoppugnabilità.**

È manifestamente infondata l'eccezione di incostituzionalità per contrasto con gli artt. 3 e 24 Costituzione dell'art. 665 c.p.c. che dispone l'inoppugnabilità dell'ordinanza provvisoria di rilascio, atteso che le eccezioni del convenuto sulla fondatezza del diritto dell'attore possono essere fatte valere nel successivo giudizio di merito, o, nel caso di estinzione di questo, in un autonomo giudizio di cognizione. ♦ Cass. civ., sez. VI, 17 maggio 2011, n. 10844, Supermarket Del Legno Di Cocchiara c. Cristallo S.p.a (c.p.c., art. 665). [RV618018]

**Reato****■ Cause di giustificazione – Stato di necessità – Illecita occupazione di un bene immobile.**

L'illecita occupazione di un bene immobile è scriminata dallo stato di necessità conseguente al danno grave alla persona, che ben può consistere, oltre che in lesioni della vita o dell'integrità fisica, nella compromissione di un diritto fondamentale della persona come il diritto di abitazione, sempre che ricorrano, per tutto il tempo dell'illecita occupazione, gli altri elementi costitutivi, e cioè l'assoluta necessità della condotta e l'inevitabilità del pericolo. (Fattispecie nella quale la Corte ha escluso la ricorrenza della scriminante, essendo stato accertato che la necessità di occupazione illecita di un edificio residenziale pubblico al fine di occuparlo con la compagna minorenni in stato di gravidanza, invocata dall'imputato, sarebbe potuta essere soddisfatta con la richiesta di ausilio ai servizi sociali e alle altre istituzioni pubbliche di assistenza, la cui indisponibilità, nel caso di specie, non era stata neanche allegata). ♦ Cass. pen., sez. II, 4 marzo 2011, n. 8724 (ud. 11 febbraio 2011), Essaki (c.p., art. 54; c.p., art. 633). [RV249915]

**Recesso del conduttore****■ Effetti – Risoluzione soltanto al momento del compimento del periodo di preavviso – Conseguenze – Obbligo di versamento dei canoni sino alla scadenza del periodo di preavviso – Permanenza della qualità di conduttore ai fini dell'esercizio della prelazione in caso di vendita dell'immobile – Sussistenza – Fondamento.**

Il recesso del conduttore produce l'effetto risolutivo della locazione al compimento del prescritto, o concordato, periodo di preavviso e fino a tale termine il conduttore è tenuto a versare i canoni, indipendentemente dal momento di materiale rilascio dell'immobile (eventualmente anche anteriore), con la conseguenza che, mantenendo le parti tutti i diritti e gli obblighi nascenti dal contratto, sussiste il presupposto della qualità di conduttore per l'esercizio della prelazione se, in vista della progettata vendita dell'immobile locato entro il periodo suddetto, il locatore ometta la prevista formalità vincolante della "denuntiatio". ♦ Cass. civ., sez. III, 27 aprile 2011, n. 9415, Blotta

c. Villaverde s.a.s. ed altri (c.c., art. 1571; l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 27; l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 38; l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 39). [RV618001]

**■ Gravi motivi – Nozione – Non conseguita disponibilità dell'immobile – Motivo di recesso – Configurabilità – Esclusione – Inadempimento del locatore da far valere come causa di risoluzione del contratto – Configurabilità.**

I gravi motivi in presenza dei quali l'art. 27, ultimo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, consente in qualsiasi momento il recesso del conduttore dal contratto di locazione devono collegarsi a fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto. Viceversa, la non conseguita disponibilità dell'immobile locato e, più in generale, la violazione di obblighi contrattuali non è riconducibile a motivo di recesso, vertendosi in tema di inadempimento dell'obbligazione del locatore di consegnare il bene locato, da far valere mediante domanda di risoluzione del contratto. Ne consegue che è affetta da violazione di legge la sentenza che - nel caso in cui il locatore abbia chiesto la condanna del conduttore, previo accertamento della inefficacia del suo recesso, al pagamento dei canoni di locazione ed il conduttore abbia a sua volta chiesto dichiararsi risolto il contratto per grave inadempimento del locatore - dichiara, nel contempo, risolto il contratto ed efficace il recesso per i medesimi motivi. ♦ Cass. civ., sez. VI, 11 marzo 2011, n. 5911, Marchione c. Sillitti (l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 27). [RV617309]

**Recesso del locatore****■ Mancata utilizzazione dell'immobile per l'uso dichiarato – Responsabilità per inadempimento.**

Le sanzioni del ripristino del contratto locativo e del risarcimento del danno a favore del conduttore che gli artt. 31 e 60 della legge n. 392 del 1978 pongono a carico del locatore, che non abbia adibito l'immobile all'uso per il quale ne aveva ottenuto la disponibilità, non sono connesse ad un criterio di responsabilità oggettiva, con presunzione assoluta di colpa, dovendo perciò essere escluse allorché sia accertata l'esistenza di un impedimento non imputabile a colpa o dolo del locatore stesso; ne consegue che esse non sono applicabili qualora la diversa destinazione dell'immobile (nella specie, occupato per esigenze abitative dal figlio dei locatori, indicato come nubendo nella prospettazione dei motivi di disdetta ed invece rimasto poi celibe essendo andate effettivamente a monte le nozze) risulti in concreto giustificata da esigenze egualmente meritevoli di tutela e non imputabili al locatore sulla base dei citati criteri. ♦ Cass. civ., sez. III, 19 maggio 2011, n. 11014, Angelini c. Seri ed altri (l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 31; l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 60). [RV618172]

**Regolamento di condominio****■ Regolamento di natura contrattuale.**

Il regolamento di condominio di natura contrattuale è, in ogni caso, un atto di produzione privata, anche nei suoi effetti tipicamente regolamentari, cioè incidenti sulle modalità di godimento delle parti comuni dell'edificio; ne consegue che, non avendo il medesimo natura di atto normativo generale e astratto, il ricorso per cassazione col quale si lamenti la violazione o falsa applicazione delle norme di tale regolamento non è proponibile ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3), c.p.c., ma solo come vizio di motivazione ai sensi del n. 5) del medesimo art. 360. ♦ Cass. civ., sez. II, 7 giugno 2011, n. 12291, Petrucci ed altro c. Odasso (c.c., art. 1138; c.p.c., art. 360). [RV618056]



## Responsabilità civile

### ■ Cose in custodia – Casa in locazione – Responsabilità del conduttore – Incendio – Prova liberatoria – Contenuto – Dimostrazione del caso fortuito – Necessità.

Il conduttore risponde quale custode a norma dell'art. 2051 c.c. dei danni che l'incendio sviluppatosi nell'immobile locatogli abbia cagionato a terzi e si libera da tale responsabilità solo dando la prova del caso fortuito, in particolare dimostrando di avere correttamente espletato, con la diligenza adeguata alla natura e alla funzione della cosa, tutte le attività di vigilanza, controllo e manutenzione imposte da disposizioni, anche penali, dettate per prevenire fatti pericolosi e dal principio generale del "neminem laedere". ♦ Cass. civ., sez. III, 5 aprile 2011, n. 7699, Capocotta c. Micillo ed altro (c.c., art. 2051). [RV617516]

## Responsabilità patrimoniale

### ■ Cause di prelazione – Patto commissorio – Divieto.

La procura a vendere un immobile, conferita dal mutuuario al mutuante contestualmente alla stipulazione del mutuo, può integrare la violazione del divieto del patto commissorio, qualora si accerti che tra il mutuo e la procura sussista un nesso funzionale. Tale accertamento è demandato al giudice di merito, il quale tuttavia, nel compierlo, non deve limitarsi ad un esame formale degli atti posti in essere dalle parti, ma deve considerarne la causa in concreto, e, in caso di operazione complessa, valutare gli atti medesimi alla luce di un loro potenziale collegamento funzionale, apprezzando ogni circostanza di fatto rilevante ed il risultato stesso che l'operazione negoziale era idonea a produrre e, in concreto, ha prodotto. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha ritenuto carente la motivazione con la quale il giudice di merito aveva escluso la sussistenza del patto commissorio, senza considerare, tra l'altro, che la procura era stata sottoscritta lo stesso giorno del mutuo, ma aveva avuto esecuzione due anni più tardi). ♦ Cass. civ., sez. II, 10 marzo 2011, n. 5740, Vitari c. Chianese ed altri (c.c., art. 1387; c.c., art. 1813; c.c., art. 2744). [RV617176]

### ■ Conservazione della garanzia patrimoniale – Revocatoria ordinaria (azione pauliana) – Effetti nei confronti di terzi di buona fede.

Il terzo subacquirente di un immobile può intervenire nel giudizio promosso ai sensi dell'art. 2901 c.c., nei confronti del suo dante causa e di chi aveva a questi venduto il bene, non solo per far valere l'insensibilità del proprio acquisto rispetto all'eventuale sentenza di accoglimento, ma anche per sostenere le ragioni del proprio dante causa rispetto alla domanda revocatoria. Nel primo caso, il terzo subacquirente assume la veste di intervenitore autonomo, in quanto fa valere un diritto proprio; nel secondo assume invece la veste di intervenitore adesivo dipendente, ed è di conseguenza privo di legittimazione ad impugnare la sentenza di accoglimento dell'azione revocatoria, ove il suo dante causa vi abbia prestato acquiescenza. ♦ Cass. civ., sez. II, 27 maggio 2011, n. 11858, Cipolloni c. Bnl S.p.a. ed altri (c.c., art. 2901; c.p.c., art. 111). [RV618071]

## Risarcimento del danno

### ■ Valutazione e liquidazione – Inadempimento contrattuale – Mancato guadagno.

Il danno patrimoniale da mancato guadagno (nella specie, per omessa consegna dell'immobile permutato), concretandosi nell'accrescimento patrimoniale effettivamente pregiudicato o impedito dall'inadempimento dell'obbligazione contrattuale, presuppone la prova, sia pure indiziaria, dell'utilità patrimoniale che, secondo un rigoroso giudizio di probabilità (e non di mera possibilità) il creditore avrebbe conseguito se l'obbligazione fosse stata adempiuta, e deve pertanto escludersi per i mancati guadagni meramente ipotetici, dipendenti da condizioni incerte: giudizio probabilistico, questo, che, in considerazione della particolare pretesa, ben può essere equitativamente svolto in

presenza di elementi certi offerti dalla parte non inadempiente, dai quali il giudice possa sillogisticamente desumere l'entità del danno subito. (Nella specie, concluso un contratto di permuta, uno dei permutanti si era doluto di avere ricevuto un fondo edificabile ma occupato abusivamente da terzi e divenuto non più edificabile, quando finalmente gli occupanti erano stati allontanati, per l'intervento il mutamento dello strumento urbanistico. La S.C., in applicazione del principio di cui alla massima, ha confermato la sentenza di merito che ha liquidato il danno da perdita possibilità di locare l'immobile, ma non quello da perdita possibilità di edificazione, non avendo l'attore dimostrato che, ove il fondo fosse stato libero, avrebbe avuto i mezzi e l'intenzione di costruire). ♦ Cass. civ., sez. II, 20 maggio 2011, n. 11254, Capitolo Cattedrale Gravina c. Comune di Gravina (c.c., art. 1218; c.c., art. 1223; c.c., art. 1226). [RV618132]

## Sicurezza pubblica

### ■ Attività soggette a licenza – Esercizi pubblici – Obbligo di comunicazione all'autorità di p.s..

L'obbligo per gli albergatori e quanti gestiscono case di salute, e cioè case di riposo, di identificare le persone alloggiate e di comunicarne le generalità all'autorità di P.S. non si estende a quanti gestiscono case di cura, sui quali grava invece, ai sensi dell'art. 193 R.D. 6 maggio 1940 n. 635 (Regolamento per l'esecuzione del Testo Unico delle leggi di pubblica sicurezza), l'obbligo di tenuta di uno speciale registro, con notifica all'autorità di P.S. delle persone ricoverate. ♦ Cass. pen., sez. I, 15 febbraio 2011, n. 5584 (ud. 11 gennaio 2011), Trivelli (r.d. 6 maggio 1940, n. 635, art. 193). [RV249796]

### ■ Misure di prevenzione – Appartenenti ad associazioni mafiose – Sequestro dei beni – Immobile adibito ad abitazione dal proposto – Richiesta pagamento canone di locazione – Illegittimità.

È illegittima la richiesta rivolta dall'amministratore giudiziario dei beni in sequestro di prevenzione al proposto di pagamento, previa stipula di un contratto di locazione, di un canone per l'immobile avuto da quest'ultimo in custodia e adibito ad uso di abitazione per sé e per la famiglia, perché la casa di abitazione resta a disposizione del proposto fino alla confisca e non può dirsi che sia da questi posseduta "sine titulo" come se fosse divenuta di proprietà dell'amministrazione dei beni. (L. 31 maggio 1965, n. 575, art. 2 ter; L. 31 maggio 1965, n. 575, art. 2 sexies) ♦ Cass. pen., sez. II, 11 marzo 2011, n. 9908 (c.c. 24 febbraio 2011), Scagliarini (l. 31 maggio 1965, n. 575, art. 2 ter; l. 31 maggio 1965, n. 575, art. 2 sexies). [RV249672]

## Sublocazione e cessione

### ■ Cessione del contratto – Domanda di pagamento dei canoni proposta contro il conduttore cedente.

In tema di locazioni di immobili ad uso diverso da abitazione e con riferimento all'ipotesi in cui, trasferita l'azienda ubicata nell'immobile locato, venga ceduto anche il relativo contratto di locazione, la modificazione del titolo di responsabilità del cedente ex art. 36 della l. 27 luglio 1978, n. 392, da solidale a principale, in mancanza della prescritta comunicazione dell'intervenuta cessione, mancanza allegata dallo stesso cedente, non integra una "mutatio libelli", preclusa dalle norme processuali che presidiano il regolare svolgimento del contraddittorio, ma una mera "emendatio libelli". (Fattispecie relativa a domanda di pagamento dei canoni di locazione inizialmente proposta in via monitoria, dalla locatrice di un immobile adibito ad uso commerciale nei confronti del cessionario conduttore, quale obbligato principale, e del conduttore cedente, quale obbligato solidale ex art. 36 legge n. 392 del 1978). ♦ Cass. civ., sez. III, 19 maggio 2011, n. 11010, Marina Yachting S.p.a. c. Casotti (l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 36; c.c., art. 1292). [RV617860]

### Trascrizione

#### ■ Conservatore – Competenza territoriale – Violazione.

La norma dettata dall'art. 2663 c.c. - per la quale la trascrizione deve essere fatta presso ciascun ufficio dei registri immobiliari nella cui circoscrizione sono situati i beni - ha natura imperativa, con la conseguenza che la competenza territoriale da essa fissata deve essere qualificata come assoluta ed inderogabile; pertanto, l'atto compiuto in violazione della stessa deve essere considerato radicalmente nullo e privo di qualsiasi effetto. ♦ Cass. civ., sez. II, 6 giugno 2011, n. 12242, Gentile c. Pisacane ed altri (c.c., art. 1418; c.c., art. 2663). [RV618062]

### Tributi (in generale)

#### ■ Accertamento tributario – Accertamento catastale – Determinazione della rendita catastale.

In tema di determinazione della rendita catastale dei fabbricati a fini fiscali, l'Agenzia del Territorio non dispone di alcun potere discrezionale nell'individuazione del saggio d'interesse da applicare al capitale fondiario, al quale fa riferimento l'art. 29 del d.p.r. 1° dicembre 1949, n. 1142, in quanto lo stesso dev'essere determinato, anche per gli immobili classificati nei gruppi D ed E, in misura fissa ed inversa rispetto ai moltiplicatori previsti dal d.m. 14 dicembre 1991, senza che assuma alcun rilievo la circostanza che, per detti immobili, la rendita deve essere determinata per stima diretta, ai sensi dell'art. 30 del d.p.r. n. 1142 del 1949, in quanto, ai fini fiscali, il valore degli immobili si determina, in generale, applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, periodicamente rivalutate, i moltiplicatori previsti dal d.m. 14 dicembre 1991, richiamato dall'art. 52 del d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, dai quali si ricava appunto, in senso inverso, il saggio di capitalizzazione. ♦ Cass. civ., sez. V, 11 marzo 2011, n. 5843, Fin Medica S.p.a. c. Agenzia Territorio (d.p.r. 1 dicembre 1949, n. 1142, art. 29; d.p.r. 1 dicembre 1949, n. 1142, art. 30; d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, art. 52; d.m. 14 dicembre 1991). [RV617114]

#### ■ Accertamento tributario – Accertamento catastale – Rendita catastale.

In tema di classamento, il riferimento testuale contenuto nella normativa catastale (in particolare, nel combinato disposto degli artt. 1 e 10 del r.d. 13 aprile 1939, n. 652) alle "unità immobiliari", anziché agli "immobili", evidenzia l'intento del legislatore di assumere, quale base imponibile per la determinazione del reddito fondiario, non solo l'immobile in sé, ovvero sia l'opera muraria, ma anche tutti quei beni - fra cui anche gli impianti fissi - i quali solo dal reciproco collegamento acquistano l'utilità e la capacità reddituale di cui sono ordinariamente privi. (In applicazione del riportato principio, la S.C. ha ritenuto andasse considerato, ai fini della determinazione del valore di un immobile - nella specie destinato a officio -, anche un impianto fisso costituito da una gru a ponte). ♦ Cass. civ., sez. V, 31 marzo 2011, n. 7372, Agenzia Territorio c. Le Querce S.r.l (r.d. 13 aprile 1939, n. 652, art. 1; r.d. 13 aprile 1939, n. 652, art. 10). [RV617566]

#### ■ Accertamento tributario – Avviso di accertamento – Motivazione.

Nel regime introdotto dall'art. 7 della legge 27 luglio 2000, n. 212, l'obbligo di motivazione degli atti tributari può essere adempiuto anche "per relationem", ovvero sia mediante il riferimento ad elementi di fatto risultanti da altri atti o documenti, a condizione che questi ultimi siano allegati all'atto notificato ovvero che lo stesso ne riproduca il contenuto essenziale, per tale dovendosi intendere l'insieme di quelle parti (oggetto, contenuto e destinatari) dell'atto o del documento che risultino necessarie e sufficienti per sostenere il contenuto del provvedimento adottato, e la cui indicazione consente al contribuente - ed al giudice in sede di eventuale sindacato giurisdizionale - di individuare i luoghi specifici dell'atto richiamato nei quali risiedono quelle parti del discorso che formano gli elementi della motivazione del provvedimento. (In applicazione del principio, la S.C. ha

ritenuto correttamente motivato l'atto con cui l'Ufficio aveva rettificato, ai fini dell'imposta di registro e dell'INVIM, il valore di un immobile dichiarato in un contratto di compravendita, richiamando in comparazione altro atto di cessione di bene, ritenuto della stessa natura, senza allegarlo integralmente, ma riportandone soltanto alcuni stralci significativi). ♦ Cass. civ., sez. V, 25 marzo 2011, n. 6914, Imm. Roana S.r.l. c. Min. Economia Finanze ed altri (l. 27 luglio 2000, n. 212, art. 7; d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, art. 51). [RV617325]

#### ■ Esenzioni ed agevolazioni (benefici) – Edilizia – Acquisto di più unità immobiliari destinata costituire unica abitazione.

In tema di agevolazioni tributarie, i benefici per l'acquisto della "prima casa", previsti dall'art. 2 del d.l. 7 febbraio 1985, n. 12, conv. in legge 5 aprile 1985, n. 118, possono essere riconosciuti anche quando siano più di una le unità immobiliari contemporaneamente acquistate purché ricorrano due condizioni e cioè la destinazione, da parte dell'acquirente, di dette unità immobiliari, nel loro insieme, a costituire un'unica unità abitativa e la qualificabilità come alloggio non di lusso dell'immobile così "unificato". ♦ Cass. civ., sez. V, 23 marzo 2011, n. 6613, Moroni c. Agenzia Entrate ed altri (d.l. 7 febbraio 1985, n. 12, art. 2). [RV617254]

### Tributi degli enti pubblici locali

#### ■ Imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili – Attività di accertamento – Rettifica del valore iniziale.

In tema di INVIM, l'Ufficio che sia già in possesso di un diverso valore iniziale dell'immobile, determinato ai fini dell'imposta di registro o sulle successioni in occasioni di un precedente acquisto, a norma dell'art. 6 del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 643, può avvalersene e liquidare direttamente l'imposta, senza necessità di dover provvedere ad un ulteriore, autonomo accertamento. (In applicazione del principio, la S.C. ha ritenuto corretto l'operato dell'Ufficio che aveva posto a base della rettifica il valore di un bene immobile, oggetto di un precedente atto registrato, definito dal contribuente mediante condono ex legge n. 516 del 1982). ♦ Cass. civ., sez. V, 25 marzo 2011, n. 6915, Min. Finanze ed altro c. Mazzetti (d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 643, art. 6; d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 643, art. 19; d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 643, art. 20). [RV617332]

#### ■ Imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili – Base imponibile – Imponibile definito ai fini dell'imposta di registro.

In tema di INVIM, l'imponibile definito ai fini dell'imposta di registro costituisce, in virtù della previsione sancita dall'art. 6 del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 643, il valore di riferimento, in quanto esso misura, confrontandosi con il valore iniziale, l'incremento su cui tale imposizione si applica, restando il potere di accertamento ai fini INVIM privo di autonomia e strettamente ancorato al potere di accertamento ai fini dell'altra imposta. ♦ Cass. civ., sez. V, 27 maggio 2011, n. 11707, Agenzia Entrate c. Perretti ed altri (d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 643, art. 6). [RV618185]

#### ■ Imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili – Rimborsi – Sentenza di condanna dell'amministrazione al rimborso dell'invim.

In tema di INVIM, qualora il contribuente abbia ottenuto il riconoscimento del diritto al rimborso del tributo con sentenza passata in giudicato, può richiedere l'esecuzione della sentenza all'Amministrazione finanziaria la quale non può limitarsi, per ottemperare, ad emettere decreto di rimborso ed a trasmetterlo al Comune interessato per l'adempimento, ma, ai sensi dell'art. 29, quarto comma, del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 643, deve provvedere direttamente, fermo il successivo diritto di rivalersi nei confronti del Comune, senza che tale conclusione sia preclusa dal comma 2 dell'art. 1 del d.m. Finanze 9 gennaio 1996 - per il quale l'Ufficio del registro, qualora non possa effettuare il rim-

borso per insufficienza delle somme a titolo di INVIM ancora da devolvere al Comune interessato, deve darne comunicazione al predetto ente perché quest'ultimo provveda "direttamente al rimborso a favore del contribuente" - sia perché tale disposizione non appare applicabile nel caso in cui la pretesa del contribuente si fondi su di un titolo costituito da una sentenza di condanna, in quanto quest'ultima concreta una nuova obbligazione pecuniaria, sia, comunque, perché il citato d.m. non può modificare una disposizione legislativa. ♦ Cass. civ., sez. V, 31 marzo 2011, n. 7339, Min. Economia Finanze ed altro c. Kme Group S.p.a (d.m. 9 gennaio 1996 art. 1; d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 643, art. 29). [RV617558]

■ **Imposta locale sui redditi – Base imponibile – Redditi da fabbricati.**

In tema di ILOR, l'art. 17, comma 4, del d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504 nel prevedere l'esclusione dall'imposta in questione dei redditi di fabbricati a qualsiasi uso destinati, "ivi compresi quelli strumentali od oggetto di locazione", persegue l'obiettivo di evitare una doppia tassazione dello stesso immobile ai fini dell'ICI ed dell'ILOR e si applica, quindi, ai redditi di fabbricati, anche costituenti oggetto di locazione, a qualsiasi soggetto (persona fisica o società commerciale) appartengano. ♦ Cass. civ., sez. V, 29 aprile 2011, n. 9550, Agenzia Entrate c. Imm. Malinverni di Malinversi Giorgio (d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 17). [RV617973]

**Tributi erariali diretti**

■ **Accertamento – Accertamento sintetico – Disponibilità di beni immobili di remota acquisizione.**

In tema di accertamento delle imposte sui redditi, l'art. 38, quarto comma, del d.p.r. 29 settembre 1973, n. 600, consente all'ufficio finanziario di determinare sinteticamente un'imponibile maggiore di quello ricavabile dalla valutazione analitica, in presenza di elementi e circostanze di fatto certi, che presuppongano la disponibilità di un corrispondente reddito; pertanto, nell'ipotesi di disponibilità di immobili (nella specie, adibiti a residenze principale e secondaria), di remota acquisizione (in parte ereditaria), l'effettiva capacità contributiva va individuata non in base alla mera proprietà o provenienza degli stessi, ma valutando il necessario sostenimento di spese congrue per il loro mantenimento. ♦ Cass. civ., sez. V, 31 marzo 2011, n. 7408, Min. Economia Finanze ed altro c. Barbieri ed altro (d.p.r. 29 settembre 1973, n. 600, art. 38). [RV617603]

■ **Imposta sul reddito delle persone fisiche – Base imponibile – Redditi di impresa.**

Sono indeducibili dal reddito di una società di persone e, conseguentemente, dei soci, i costi di manutenzione straordinaria di un immobile condotto in locazione, in quanto privi di requisito dell'inerenza all'attività d'impresa richiesto dall'art. 75, comma 5, del d.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917 (testo temporalmente applicabile alla fattispecie, ora art. 109 stesso d.p.r.), non essendo ravvisabile la correlazione tra la spesa od il costo sostenuti e l'esercizio effettivo dell'attività economica dell'imprenditore, richiesta dalla norma, in quanto il beneficiario ultimo dei miglioramenti apportati all'immobile condotto in locazione mediante spese di manutenzione straordinaria, rimane esclusivamente il locatore, anche in base ai principi normativi che regolano il contratto di locazione (artt. 1576, 1609 e 1621 c.c.), i quali prevedono che le riparazioni straordinarie rimangono a suo carico, sicché il conduttore ben può ottenerne il rimborso. ♦ Cass. civ., sez. V, 25 marzo 2011, n. 6936, Lucini ed altro c. Min. Economia Finanze ed altro (d.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917, art. 75; c.c., art. 1576; c.c., art. 1609; c.c., art. 1621). [RV617604]

■ **Imposta sul reddito delle persone fisiche – Base imponibile – Redditi di impresa.**

In tema di imposte sui redditi, i canoni prodotti dalla locazione di immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'art. 3 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, che siano oggetto

dell'attività dell'impresa, rappresentano ricavi che concorrono alla determinazione del reddito di impresa, secondo le norme che lo disciplinano, senza che sia applicabile l'art. 11, comma 2, della legge 30 dicembre 1991, n. 413, il quale, nello stabilire che il reddito degli immobili in questione è determinato "mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato", si riferisce al solo reddito fondiario e si giustifica nei costi di manutenzione degli immobili vincolati, superiori a quelli normalmente richiesti per altre tipologie di immobili, giustificazione, quest'ultima, che non avrebbe senso rispetto ai redditi di impresa, determinati sulla base dei ricavi conseguiti in contrapposizione ai correlativi costi che, invece, sono indeducibili rispetto ai redditi fondiari. ♦ Cass. civ., sez. VI, 31 marzo 2011, n. 7542, Agenzia Entrate c. Agenit S.r.l (l. 1 giugno 1939, n. 1089, art. 3; l. 30 dicembre 1991, n. 413, art. 11; d.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917, art. 40; d.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917, art. 51). [RV617557]

■ **Imposta sul reddito delle persone fisiche – Base imponibile – Somme finalizzate al ristoro del pregiudizio per mancata percezione di emolumenti.**

A norma dell'art. 6, comma 2, del d.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917, le somme finalizzate a ristorare il pregiudizio per la mancata percezione di emolumenti sono considerate reddito soggetto a tassazione, mentre non lo sono le sole voci di risarcimento "puro"; a tal fine ha natura di lucro cessante soltanto la perdita derivante dalla mancata percezione di redditi di cui siano maturati tutti i presupposti, mentre ogni altro pregiudizio appartiene all'area del danno emergente. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che - nel dichiarare la risoluzione di un contratto di locazione per grave inadempimento del conduttore - aveva dettato dalle somme riconosciute al locatore, a titolo di danno emergente e di lucro cessante, quanto questi avrebbe dovuto pagare, secondo un calcolo presuntivo, a titolo di imposta sul reddito ove il contratto avesse avuto regolare esecuzione; ciò alla luce del fatto che, in base agli accordi contrattuali, al momento della pronuncia non si era ancora maturato il diritto del locatore a percepire il relativo canone). ♦ Cass. civ., sez. III, 3 febbraio 2011, n. 2549, Orchidea 2000 S.r.l. c. Congregazione Ancelle Divina Provvidenza (c.c., art. 1223; c.c., art. 1226; c.c., art. 1453; d.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917, art. 6). [RV617218]

**Tributi erariali indiretti**

■ **Imposta di registro – Accertamento – Motivazione.**

In tema di imposta di registro ed INVIM, anche a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 7 della legge 27 luglio 2000, n. 212, che ha esteso alla materia tributaria i principi di cui all'art. 3 della legge 7 agosto 1990, n. 241, l'obbligo di motivazione dell'avviso di accertamento di maggior valore deve ritenersi adempiuto mediante l'enunciazione del criterio astratto in base al quale è stato rilevato il maggior valore, con le specificazioni che si rendano in concreto necessarie per consentire al contribuente l'esercizio del diritto di difesa e per delimitare l'ambito delle ragioni deducibili dall'Ufficio nell'eventuale successiva fase contenziosa, restando riservati a quest'ultima fase l'onere dell'Ufficio di fornire la prova della sussistenza in concreto dei presupposti per l'applicazione del criterio prescelto, e la possibilità per il contribuente di contrapporre altri elementi sulla base del medesimo criterio o di altri parametri. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza della Commissione tributaria regionale secondo cui l'adozione del criterio comparativo, previsto dall'art. 51 del d.p.r. n. 131 del 1986, era stata sufficientemente esplicitata dall'Ufficio attraverso l'esibizione, nel giudizio di primo grado, di un atto di cessione relativo ad un immobile avente analoghe caratteristiche). ♦ Cass. civ., sez. V, 25 marzo 2011, n. 6914, Imm. Roana S.r.l. c. Min. Economia Finanze ed altri (d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 643, art. 20; d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, art. 51; l. 7 agosto 1990, n. 241, art. 3; l. 27 luglio 2000, n. 212, art. 7). [RV617324]

■ **Imposta di registro – Atti e contratti in genere – Trasferimento coattivo di beni immobili appartenenti a soggetto privato e disposto dall'autorità giudiziaria all'esito di una procedura esecutiva.**

In materia di imposta sul valore aggiunto, la "non imponibilità" dell'operazione si distingue dalla "esenzione d'imposta", in quanto nel primo caso manca del tutto il presupposto impositivo, mentre nel secondo caso tale presupposto esiste, ma per scelta del legislatore non viene applicata l'imposta. Ne consegue che il trasferimento coattivo di un immobile, appartenente a soggetto privato e disposto dall'autorità giudiziaria all'esito di un procedimento di esecuzione forzata, in quanto operazione "non imponibile" ai fini dell'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.), non può beneficiare dell'applicazione dell'imposta di registro nella misura fissa dell'1%, ai sensi dell'art. 1, comma 1, della Tariffa allegata al d.p.r. 26 aprile 1986 n. 131, essendo tale beneficio è accordato dalla legge solo nel caso di trasferimenti immobiliari che siano "esenti" dall'I.V.A. ♦ Cass. civ., sez. V, 11 marzo 2011, n. 5835, Agenzia Entrate c. Domus Mia Immobili di Vincenzo Di Donna (d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, art. 4; d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, art. 5; d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, art. 10; d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, art. 1). [RV617179]

■ **Imposta di registro – Giudizio civile ed adempimenti fiscali – Sentenza produttiva degli effetti di contratto, non concluso, traslativo della proprietà.**

La sentenza di condanna all'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre, pronunciata ai sensi dell'art. 2932 c.c., è soggetta all'imposta di registro in misura proporzionale e non fissa, anche quando non sia ancora passata in giudicato, a nulla rilevando che il prezzo non sia stato ancora pagato dall'acquirente. ♦ Cass. civ., sez. V, 16 marzo 2011, n. 6116, Min. Economia Finanze ed altro c. Giliberti (d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, art. 27; d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, art. 37). [RV617170]

■ **Imposta sul valore aggiunto – Detrazione – Operazioni passive relative ad attività meramente preparatorie.**

In tema di IVA, in base alla disciplina dettata dagli artt. 4, secondo comma, n. 1, e 19 del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633 (ed anche alla luce della sesta direttiva del Consiglio del 17 maggio 1977, n. 77/388/CEE), mentre le cessioni di beni da parte di una società di capitali sono da considerare in ogni caso effettuate nell'esercizio di impresa, in ordine invece agli acquisti di beni ed in generale alle operazioni passive occorre accertare, ai fini della detraibilità dell'imposta, che ricorra l'effettiva inerente all'esercizio dell'impresa, cioè il loro compimento in stretta connessione con le finalità imprenditoriali, senza, tuttavia, che sia richiesto il concreto esercizio dell'impresa, potendo la detrazione dell'imposta spettare anche nel caso di assenza di operazioni attive, con riguardo alle attività meramente preparatorie, quali la ristrutturazione di un immobile, purché finalizzate alla costituzione delle condizioni d'inizio effettivo dell'attività tipica. (Fattispecie in cui la S.C. ha escluso, per una società in liquidazione, la detraibilità delle spese di ristrutturazione di un immobile mai utilizzato, in precedenza, in senso commerciale, poi assegnato ai soci, in proporzione alle quote e non con atti di cessione soggetti ad IVA). ♦ Cass. civ., sez. V, 31 marzo 2011, n. 7344, Villa Trenker Di Cav. Patrizio Podini c. Min. Economia Finanze ed altri (d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, art. 4; d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, art. 19; dir. CEE 17 maggio 1977, n. 388). [RV617605]

**Usufrutto**

■ **Locazioni concluse dall'usufruttuario – Cessazione dell'usufrutto per morte dell'usufruttuario – Opponibilità al proprietario della locazione stipulata dall'usufruttuario – Condizioni – Limiti – Prevalenza sulle previsioni di cui all'art. 27 della legge n. 392 del 1978 – Sussistenza.**

Nel caso di consolidazione dell'usufrutto per morte dell'usufruttuario, le locazioni da questi concluse non possono protrarsi oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto, ai sensi della norma di cui all'art. 999 c.c., la quale realizza un equo contemperamento tra il diritto del nudo proprietario e quello del conduttore, al quale è così assegnato un congruo termine per reperire altro immobile, e prevale sulla disciplina di cui alla legge 27 luglio 1978, n. 392. ♦ Cass. civ., sez. III, 26 maggio 2011, n. 11602, Del Moro c. Iris Di Berardino S.a.s (c.c., art. 999; l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 27). [RV617596]

**Vendita**

■ **Promessa di vendita (contratto preliminare-compromesso) – Inadempimento del promissario venditore – Giudizio per l'esecuzione in forma specifica.**

In tema di contratto preliminare di vendita immobiliare, promosso il giudizio ex art. 2932 c.c. per la sua esecuzione in forma specifica, allorché sopravvenga il decesso di uno dei promittenti venditori, con successione legittima a favore, fra gli altri, del coniuge poi dichiarato fallito, si determina un necessario litisconsorzio rispetto a tutti gli eredi, trattandosi di cause inscindibili; ne consegue che se, come nella specie, il curatore fallimentare in sede di appello, esercitando la facoltà di scioglimento ex art. 72 legge fall., abbia omissis di notificare l'atto a tutti gli eredi, senza che il giudice abbia disposto la obbligatoria integrazione, la successiva sentenza è affetta da nullità, rilevabile anche d'ufficio in sede di legittimità. ♦ Cass. civ., sez. I, 11 aprile 2011, n. 8225, Palermo c. Fall. Pratoro Di Aldo Praturlon S.a.s. ed altri (c.c., art. 2932; c.p.c., art. 102; c.p.c., art. 157; c.p.c., art. 331). [RV617880]

■ **Singole specie di vendita – Di cosa comune indivisa – Bene oggetto di proprietà condominiale – Mutamento di destinazione – Conseguenze – Norme sulla comunione ordinaria – Applicabilità – Vendita stipulata solo da alcuni dei comproprietari – Conseguenze – Inefficacia relativa del contratto – Legittimazione a farla valere in capo al solo acquirente – Fondamento.**

Qualora un bene oggetto di proprietà condominiale subisca - in base ad apposita delibera assembleare - un mutamento di destinazione tale da farne cessare la qualità condominiale, al medesimo non si applicheranno più le norme concernenti la disciplina dei beni comuni del condominio, bensì quelle della comunione ordinaria, in base alle quali ciascun partecipante può cedere ad altri il suo diritto di comproprietà; ne consegue che, ove la vendita di quel bene sia stata stipulata soltanto da uno o più ma non da tutti i comproprietari, si determina non la nullità bensì l'inefficacia relativa del negozio, che non può, pertanto, essere rilevata d'ufficio dal giudice, ma solo dalla parte acquirente, che è l'unica titolare dell'interesse a che il bene indiviso sia venduto per l'intero e che può anche scegliere di riconoscere validità al contratto di trasferimento di singole quote di proprietà. ♦ Cass. civ., sez. II, 8 aprile 2011, n. 8092, Pellini c. Lombardo ed altri (c.c., art. 1103; c.c., art. 1117; c.c., art. 1470). [RV617478]

# Rassegna di giurisprudenza

Le massime qui riprodotte sono state tratte dalla banca-dati della CASA EDITRICE LA TRIBUNA e - straordinariamente - dalla edizione 2011 da *Il nuovissimo Codice delle locazioni* (a cura di CORRADO SFORZA FOGLIANI; STEFANO MAGLIA) Ed. La Tribuna; quelle della Corte di Cassazione senza l'indicazione degli estremi di pubblicazione sono massime ufficiali del C.E.D.

## La legittimazione del singolo condomino nelle azioni giudiziarie

■ Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale. Ne consegue che ciascun condomino è legittimato ad impugnare personalmente, anche per cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale ove non vi provveda l'amministratore. \* Cass. civ., sez. II, 21 gennaio 2010, n. 1011, Imm. Ligure Cinodromo di Dentone Simona c. Vinciguerra ed altri [RV611003]

■ Nella lite promossa da un condomino nei confronti del condominio in relazione alla ripartizione delle spese sostenute per l'utilizzazione della cosa comune, i singoli condomini, potendo assumere la qualità di parti, sono incapaci di testimoniare. \* Cass. civ., sez. II, 23 agosto 2007, n. 17925, Parisi c. Cond. Piscina Panoramic Via Tevere, in *questa Rivista* 2008, 366 [RV599363]

■ Il singolo condomino è privo di legittimazione a stipulare con una società di soccorso stradale, nel suo esclusivo interesse, un contratto per la rimozione di autovettura parcheggiata nel cortile condominiale. L'incarico per l'intervento deve essere conferito dall'amministratore nell'interesse della collettività condominiale. \* Cass. civ., sez. II, 9 febbraio 2011, n. 3180, Soc. Centro Soccorso stradale di M.D. & C. s.a.s. c. O.G.

■ Le violazioni di norme generali sulla proprietà e sul condominio, ovvero la violazione del regolamento condominiale, poste in essere dai singoli condomini con attività ed iniziative indipendenti (anche se analoghe) e che arrechino separati vantaggi agli immobili dei trasgressori violando i diritti degli altri condomini, pongono in essere rapporti giuridici distinti tra gli autori degli illeciti, da un lato, e il condominio o gli altri condomini dall'altro, i quali, ove dedotti in un medesimo giudizio, danno luogo pur sempre a cause scindibili, non sussistendo un rapporto unico e indivisibile, tale che il giudice non possa conoscere utilmente della posizione di uno separatamente dalla posizione degli altri. Ne consegue che, in un procedimento iniziato e proseguito in appello solo da alcuni condomini nei confronti dei supposti autori dei fatti lesivi, non è necessario integrare il contraddittorio nel caso in cui solo alcuni dei predetti convenuti, rimasti soccombenti in appello, propongano ricorso in cassazione, poiché, in ragione della richiamata autonomia dei rapporti, non si versa in una ipotesi di litisconsorzio necessario. \* Cass. civ., sez. II, 16 febbraio 2004, n. 2943, Dell'Ampio c. Bernacchini

■ Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di

agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale, né, di conseguenza, di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata assunta dall'amministratore, nonché di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore. \* Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1993, n. 5084, Di Giuseppe c. Bernabei Cariglia

■ Il condominio non è un soggetto giuridico dotato di propria personalità distinta da quella di coloro che ne fanno parte, bensì un semplice ente di gestione, il quale opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti, limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino. Ne deriva che l'amministratore per effetto della nomina ex art. 1129 c.c. ha soltanto una rappresentanza ex mandato dei vari condomini e che la sua presenza non priva questi ultimi del potere di agire personalmente a difesa dei propri diritti, sia esclusivi che comuni, costituendosi personalmente anche in grado di appello per la prima volta, senza che spieghi influenza, in contrario, la circostanza della mancata partecipazione al giudizio di primo grado instaurato dall'amministratore. \* Cass. civ., sez. II, 9 giugno 2000, n. 7891, Ferrara c. DA.SE. Snc. [RV537454]

■ Il condomino di un edificio conserva il potere di agire a difesa non solo dei suoi diritti di proprietario esclusivo, ma anche dei suoi diritti di comproprietario pro quota delle parti comuni, con la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso di inerzia dell'amministrazione del condominio, a norma dell'art. 1105 c.c., dettato in materia di comunione, ma applicabile anche al condominio degli edifici per il rinvio posto dall'art. 1139 c.c.; ha inoltre il potere di intervenire nel giudizio in cui la difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni sia stata già assunta legittimamente dall'amministratore, nonché di esperire i mezzi di impugnazione necessari ad evitare gli effetti sfavorevoli della pronuncia resa nei confronti di tale organo rappresentativo unitario; conseguentemente il condomino può, a tutela dei suoi diritti di comproprietario pro quota, agire in giudizio e resistere alle azioni da altri promosse anche allorché gli altri condomini non intendano agire o resistere in giudizio, avendo il suo potere carattere autonomo. (Nella specie, un condomino era intervenuto nel giudizio di rivendica intentato contro il condominio; quest'ultimo non aveva contestato la domanda in base a delibere condominiali che prevedevano la restituzione del bene e che erano poi state impugate con successo dell'interventore; dichiarato inammissibile l'intervento dal giudice d'appello in base all'assunto che il condomino non può difendere la proprietà condominiale contro la difforme volontà dei condomini, la S.C. ha cassato con rinvio enunciando l'esteso principio). \* Cass. civ., sez. II, 6 agosto 1999, n. 8479, Povia c. Fallimento IN.MI srl

■ Nel condominio di edifici, che costituisce un ente di gestione, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire in difesa dei diritti connessi alla loro partecipazione, né quindi del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso che vi abbia fatto acq-

scenza. Tale principio non trova applicazione relativamente alle controversie aventi ad oggetto la gestione di un servizio comune che tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione stessa, senza attinenza diretta con l'interesse esclusivo di uno o più partecipanti, con la conseguenza che in tali controversie la legittimazione ad agire e quindi anche ad impugnare spetta in via esclusiva all'amministratore, la cui acquiescenza alla sentenza esclude la possibilità di impugnazione da parte del singolo condomino. \* Cass. civ., sez. II, 3 luglio 1998, n. 6480, Alcini ed altro c. Coppede 89 Srl ed altri

■ Ciascun comproprietario è legittimato ad agire per la tutela del proprio diritto, senza necessità di chiamare in giudizio gli altri comproprietari, non ricorrendo alcuna ipotesi di litisconsorzio necessario. \* Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1999, n. 4354, Di Grazia c. Renzullo. [RV525924]

■ Ogni partecipante al condominio è titolare della facoltà di agire anche da solo e individualmente a difesa dei diritti comuni inerenti al fabbricato condominiale ed alle sue componenti. Pertanto, sussiste la legittimazione del singolo condomino ad agire, in base all'art. 18 della L. 6 agosto 1967, n. 765, per l'accertamento del diritto condominiale di uso degli spazi di parcheggio inerenti al fabbricato. \* Cass. civ., sez. II, 20 aprile 1995, n. 4465, Barbieri ed altri c. Società Immobiliare San Bernardino, in *questa Rivista* 1995, 844.

■ Le azioni a difesa o a vantaggio della cosa comune possono essere esperite dai singoli condomini senza che sia necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri partecipanti alla comunione. \* Cass. civ., sez. II, 7 aprile 2000, n. 4345, Di Martino c. Cipriani

■ La legittimazione dell'amministratore del condominio ad esercitare azioni a tutela del possesso della cosa comune, non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa dei diritti esclusivi o comuni. \* Cass. civ., sez. II, 13 aprile 2000, n. 4810, Il Miglio d'Oro SCRL c. De Gregorio

■ Il principio per cui essendo il condominio un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini 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 dell'amministratore stesso che vi abbia fatto acquiescenza, non trova applicazione nei riguardi delle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale che come quelle relative alla gestione di un servizio comune tendono a 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, la cui acquiescenza alla sentenza esclude la possibilità di impugnazione da parte del singolo condomino (nella specie il ricorso per cassazione avverso la sentenza d'appello emessa nel giudizio di impugnazione di delibera assembleare relativa alla ripartizione delle spese di pulizia del fabbricato, cui l'amministratore aveva fatto acquiescenza, era stato proposto da alcuni condomini rimasti estranei al giudizio di merito). \* Cass. civ., sez. II, 29 agosto 1997, n. 8257, Taragoni S. ed altri c. De Caris

■ I condomini che non hanno personalmente partecipato al giudizio di primo grado siccome rappresentati nel processo dall'amministratore del condominio, possono proporre impugnazione in luogo dell'amministratore, presente nel giudizio di primo grado, ma non appellante. Non sussistono, infatti, impedimenti a che i singoli condomini, i quali in primo grado hanno

partecipato al giudizio siccome rappresentati dall'amministratore, propongano personalmente l'impugnazione, se l'amministratore non impugna. \* Cass. civ., sez. II, 12 marzo 1994, n. 2392, Raspi c. Misuraca.

■ Il condominio si configura come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, cosicché l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, qual è l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale. Costoro, pertanto, possono sia intervenire nei giudizi in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore, sia proporre i mezzi d'impugnazione ammissibili per evitare gli effetti, a loro sfavorevoli, di sentenze pronunciate nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore. \* Cass. civ., sez. II, 22 novembre 1986, n. 6881, Del Vecchio c. Fontanella

■ In tema di condominio, il principio della "rappresentanza reciproca", in forza del quale ciascun condomino può agire, anche in sede di impugnazione, a tutela dei diritti comuni nei confronti dei terzi, in quanto l'interesse per il quale agisce è comune a tutti i condomini, comporta che colui che sia subentrato in corso di causa nella posizione di un condomino che non ha partecipato al giudizio di primo grado, può impugnare la sentenza che abbia pronunciato su diritti comuni, dovendosi tale sentenza considerare emessa anche nei suoi confronti. \* Cass. civ., sez. II, 19 maggio 2003, n. 7827, Nice Srl c. Bellumori ed altri. [RV563290]

■ In tema di condominio, il principio della "rappresentanza reciproca" e della "legittimazione sostitutiva" dei condomini vale allorché essi si contrappongano globalmente, come parte unitaria, ad un terzo estraneo, a tutela di un interesse collettivo che accomuna indifferenziatamente tutti i proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio; non quando essi rivestano la veste di parti contrapposte al condominio o quando si tratta di tutelare interessi individuali e personali, anche se analoghi, di alcuni. \* Cass. civ., sez. II, 6 ottobre 2000, n. 13331, Condominio Comparto Leone c. Pernarella ed altri

■ Il diritto di ciascun condomino investe la cosa comune nella sua interezza (sia pure col limite del concorrente diritto altrui), sicché anche un solo condomino può proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune, senza che si renda necessario integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i partecipanti. Tuttavia, quando il convenuto in revindica eccepisca, in contrasto con i condomini attori, che la proprietà del bene rivendicato non è comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. ma appartiene a lui soltanto ed occorre, ai fini della domanda di rivendicazione, l'accertamento del titolo di proprietà opposto dal convenuto, si configura un'ipotesi di litisconsorzio necessario ed il contraddittorio dev'essere integrato nei confronti di tutti i comproprietari, essendo dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico ed inscindibile, onde la sentenza può conseguire un risultato utile solo se pronunciata in contraddittorio di tutti i soggetti attivi e passivi del rapporto, mentre la mancata partecipazione al giudizio di alcuni condomini rende ad essi inopponibile la pronuncia. \* Cass. civ., sez. II, 22 dicembre 1995, n. 13064, Condominio di via Gramsci n. 16 in Frosinone c. Bracaglia, in *questa Rivista* 1996, 354.

■ Il diritto di ciascun condomino ha, per oggetto, la cosa comune intesa nella sua interezza, pur se entro i limiti dei concorrenti diritti altrui, con la conseguenza che egli può legittimamente proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune senza che si renda necessaria la integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini. \* Cass. civ., sez. II, 22 ottobre 1998, n. 10478, Forconi c. Di Giulio A. ed altri, in *questa Rivista* 1999, 81.

■ In tema di condominio, ciascun partecipante è legittimato a proporre le azioni a difesa della proprietà della cosa comune senza necessità di integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini salvo che la controparte non si limiti a negare la situazione soggettiva dell'attore, ma opponga la proprietà esclusiva del bene contestando il diritto di tutti i condomini, sicché la controversia riguarda l'esistenza stessa della condominialità e pertanto un rapporto soggettivo unico ed inscindibile, nel qual caso è necessaria la presenza nel processo anche degli altri condomini, dovendo la pronuncia avere effetto nei confronti di tutti. \* Cass. civ., sez. II, 19 ottobre 1994, n. 8531, Oliverio c. Condominio P.co S. Francesco in Meta

■ La peculiare natura del condominio, ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi componenti, i quali devono intendersi rappresentati ex mandato dall'amministratore, comporta che l'iniziativa giudiziaria di quest'ultimo a tutela di un diritto comune dei condomini non priva i medesimi del potere di agire personalmente a difesa di quel diritto nell'esercizio di una forma di rappresentanza reciproca atta ad attribuire a ciascuno una legittimazione sostitutiva scaturente dal fatto che ogni singolo condomino non può tutelare il proprio diritto senza necessariamente e contemporaneamente difendere i diritti degli altri condomini. Pertanto il condomino che interviene personalmente nel processo promosso dall'amministratore per far valere diritti della collettività condominiale non è un terzo che si intromette in una vertenza fra estranei ma è una delle parti originarie determinatasi a far valere direttamente le proprie ragioni, sicché, ove tale intervento sia stato spiegato in grado di appello, non possono trovare applicazione i principi propri dell'intervento dei terzi in quel grado fissati nell'art. 344 c.p.c. \* Cass. civ., sez. II, 27 gennaio 1997, n. 826, Ferraioli c. Condominio Edilizio lungomare Matteotti in Pescara, in *questa Rivista* 1997, 428.

■ Il condominio è un ente di gestione, sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, per cui l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa sia dei diritti esclusivi, sia di quelli comuni inerenti all'immobile condominiale nonché di fare intervento volontario nei giudizi in cui tale difesa sia stata già legittimamente assunta dall'amministratore. Tuttavia, questi poteri autonomi di azione e di intervento non interferiscono sulla rappresentanza processuale che spetta ex lege all'amministratore del condominio in un'ampia area di materie e di controversie che attengono alla gestione dell'ente, per cui quando il contraddittorio sia stato già legittimamente instaurato tra un singolo condomino o un terzo, da una parte, e l'amministratore del condominio, dall'altra, non si pone un problema di integrazione necessaria del contraddittorio nei confronti degli altri condomini, salva la loro facoltà di intervento nel giudizio. \* Cass. civ., sez. III, 7 maggio 1981, n. 2998, Monti c. Cond. V. Milano

■ Ciascun condomino, non partecipante in proprio ai precedenti gradi di giudizio in quanto in essi rappresentato dall'amministratore, è legittimato ad impugnare personalmente, anche per cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale, ove non impugnata dall'amministratore. Cionostante il gravame deve essere notificato anche a quest'ultimo, persistendo la legittimazione del condominio a stare in giudizio nella medesima veste assunta nei pregressi gradi, in rappresentanza di quei partecipanti che non hanno assunto individualmente l'iniziativa di ricorrere in Cassazione. \* Cass. civ., sez. II, 7 dicembre 1999, n. 13716, Chirico ed altri c. Fiusco ed altra

■ Il principio per cui, essendo il condominio un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa di diritti connessi

alla detta partecipazione, né quindi del potere d'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, che vi abbia fatto acquiescenza, non trova applicazione con riguardo alle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni dell'assemblea condominiale che, come quelle relative alla gestione di un servizio comune (nella specie, l'ascensore), tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione stessa, senza attinenza diretta all'interesse esclusivo di uno o più partecipanti, con la conseguenza che, in tali controversie, la legittimazione ad agire — e, quindi, anche ad impugnare — spetta in via esclusiva all'amministratore, la cui acquiescenza alla sentenza esclude la possibilità d'impugnazione proposta dal singolo condomino. \* Cass. civ., sez. II, 12 marzo 1994, n. 2393, Montalto e altro c. Soc. Imm. La Frasca

■ In tema di condominio, l'attribuzione, in determinate materie, all'amministratore della legittimazione ad agire in nome del condominio non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa dei propri diritti esclusivi o dei diritti comuni. Tuttavia, la legittimazione del singolo condomino ad agire per la tutela di un proprio diritto esclusivo non comporta la legittimazione ad agire per la tutela di analoghi diritti esclusivi degli altri condomini (nella specie, la Suprema Corte, in applicazione dell'enunciato principio, ha cassato la sentenza del giudice di merito il quale aveva accolto la domanda di un condomino tendente ad ottenere da un terzo la restituzione sia della propria quota, sia delle quote gravanti sugli altri condomini per un contratto stipulato dall'amministratore con il terzo stesso, non ratificato dall'assemblea condominiale). \* Cass. civ., sez. II, 20 aprile 1995, n. 4468, Zaiacometti c. Donzelli

■ Il singolo condomino può agire per la risoluzione del contratto di affitto salvo che risulti la volontà contraria degli altri condomini, nel qual caso la sua carenza di legittimazione attiva deve essere rilevata dal giudice anche d'ufficio. \* Cass. civ., sez. III, 11 agosto 1997, n. 7457, Atene c. D'Orazio

■ Nella causa promossa da un condomino contro il condominio, ai sensi dell'art. 1136, comma 6, c.c., l'assemblea del condominio, chiamata a dichiarare se debba costituirsi e resistere, non può deliberare se non consta che sono stati invitati tutti i condomini, ivi compreso il condomino che ha promosso la causa. \* Cass. civ., sez. II, 22 febbraio 1995, n. 1980, Colella c. Cond. di via Borsani n. 5, di Bari.

■ La pretesa del condomino, avente quale fine il ripristino dello status quo ante di una cosa comune illegittimamente alterata da altro condomino, si fonda sul disposto di cui all'art. 1102 c.c. (diversamente dalla pretesa, fondata sul disposto di cui al successivo art. 1108, di attuare innovazioni intese al miglioramento della cosa comune) e, mirando all'eliminazione di una situazione provocata dall'illecito comportamento di uno dei condomini, può essere fatta valere direttamente con l'azione giudiziaria. \* Cass. civ., sez. II, 13 novembre 1997, n. 11227, Soc. Riviera Costruzioni c. Spagna, in *questa Rivista* 1998, 206.

■ L'esistenza dell'organo rappresentativo unitario del condominio, sfornito come è quest'ultimo di una personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, non priva ciascuno di costoro del potere di promuovere le azioni a difesa dei diritti comuni inerenti all'immobile in condominio o di resistere alle stesse. Tale potere sussiste anche nell'ipotesi in cui si denunci l'inosservanza del regolamento di condominio per non avere un condomino previamente interpellato l'amministratore prima dell'esecuzione di lavori sulle parti comuni. \* Cass. civ., sez. II, 5 febbraio 1980, n. 832, Dentis c. Soc. Hotel Genov

■ La facoltà riconosciuta all'amministratore del condominio dall'art. 1130 n. 4, c.c. di agire in giudizio per compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio non esclude che ciascun condomino possa provvedervi direttamente. Il diritto dell'amministratore si aggiunge infatti a quello dei naturali e diretti interessati ad agire per il fine indicato a tutela dei beni dei quali sono comproprietari insidiati da azioni illegittime di altri condomini o di terzi. Pertanto, nel caso di una costruzione eretta abusivamente da un condomino su una parte comune dell'edificio, la controversia è regolarmente promossa nei confronti del solo autore dell'illecito anche da parte di uno solo dei condomini, atteso che ciascuno di essi ha il diritto di esigere indipendentemente dell'opinione degli altri la rimozione dell'opera abusiva. \* Cass. civ., sez. II, 16 settembre 1991, n. 9629, Roggero c. Facincani

■ Poiché il diritto di ciascun condomino investe la cosa comune nella sua interezza, sia pure con il limite del concorrente diritto degli altri condomini, anche un solo condomino può promuovere le azioni reali a difesa della proprietà comune, senza che sia necessario integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i partecipanti alla comunione. Pertanto, tali azioni possono essere deliberate — anche a maggioranza — dall'assemblea dei condomini, la quale può conferire all'amministratore o ad altri il potere di agire, nel comune interesse, per la rivendicazione di parti comuni dell'edificio condominiale, salvo il diritto dei condomini dissenzienti di ottenere l'esonero di responsabilità a norma dell'art. 1132 cod. civ. \* Cass. civ., sez. II, 10 settembre 1980, n. 5220, Del Peo c. Cond. V. Romagnos. Conformi: Cass. civ. 16 luglio 1994, n. 6699, Cass. 25 giugno 1994, n. 6119

■ Ciascun condomino può agire da solo a tutela del suo diritto sulle cose comuni, leso da un altro condomino, senza necessità di chiamare in giudizio gli altri condomini. \* Cass. civ., sez. II, 24 aprile 1981, n. 2451, Ferrara c. Carosello

■ Ciascun condomino può agire a tutela delle parti comuni senza necessità di integrare il contraddittorio nei confronti degli altri condomini. \* Cass. civ., sez. II, 28 agosto 1998, n. 8546, Testi c. De Angelis ed altri, in *questa Rivista* 1998, 667.

■ Ciascun condomino convenuto in revindica può stare autonomamente in giudizio non occorrendo alcuna integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri, salvo che il convenuto eccipisca la titolarità esclusiva del bene stesso, dovendosi in tal caso consentire a tutti gli altri condomini di confutare tale assunto. \* Cass. civ., sez. II, 3 dicembre 1997, n. 12255, Pizzi c. De Pretto, in *questa Rivista* 1998, 402. [RV510667]

■ Il diritto di ciascun condomino ha, per oggetto, la cosa comune intesa nella sua interezza, pur se entro i limiti dei concorrenti diritti altrui, con la conseguenza che egli può legittimamente proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune senza che si renda necessaria la integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini. \* Cass. civ., sez. II, 22 ottobre 1998, n. 10478, Forconi c. Di Giulio

■ Le azioni a difesa o a vantaggio della cosa comune possono essere esperite dai singoli condomini senza che sia necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri partecipanti alla comunione salva l'ipotesi in cui sia stata contestata la configurabilità stessa della condominialità. \* Cass. civ., sez. II, 5 maggio 1998, n. 4520, Grancagnolo c. Puglisi ed altri

■ Ciascun comproprietario, in quanto titolare dell'intera consistenza del bene formante oggetto della comunione, è legittimato da solo, senza necessità di litisconsorzio con gli altri comunisti, a tutelare in via petitoria o possessoria i diritti reali di godimento relativi alla cosa comune che pretenda violati. \* Cass. civ., sez. II, 22 febbraio 1983, n. 1333, Filippini c. Filippini

■ Poiché la ripartizione delle spese di un servizio comune incide sul diritto soggettivo di ciascun condomino di contribuirvi in proporzione della proprietà su cose e servizi comuni, ciascun condomino ha un autonomo interesse ad intervenire (art. 105 c.p.c.) nel giudizio instaurato da altri contro il condominio per l'impugnazione di una delibera contraria al regolamento condominiale contrattuale, e ad ottenere una pronuncia sulla sua domanda indipendentemente dall'eventuale transazione tra le altre parti, ad esso inopponibile, e dall'adozione di delibera assembleare sostitutiva di quella oggetto di giudizio che egli può impugnare senza limiti di tempo, se è modificativa dei criteri di ripartizione delle spese e adottata con il suo dissenso, perché nulla. \* Cass. civ., sez. II, 27 febbraio 1998, n. 2158, Deutsche Bank Spa c. Larivera

■ Nel condominio di edifici, che costituisce un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire in difesa dei diritti connessi alla loro partecipazione, né, quindi, del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio. (Nella specie, la S.C., sulla base di detto principio, ha ritenuta legittima la transazione intervenuta in sede giudiziale fra tutti i condomini dell'edificio, ritenendo irrilevante la mancanza della sottoscrizione di uno di essi, nella sola qualità di amministratore dell'immobile). \* Cass. civ., sez. II, 4 luglio 2001, n. 9033, Oliva c. Condominio Via cacciatore 26 Salerno

■ Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale; non sussistono impedimenti, pertanto, a che i singoli condomini, non solo intervengano nel giudizio in cui tale difesa sia stata assunta dall'amministratore, ma anche si avvalgano, in via autonoma, dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore, non spiegando influenza alcuna, in contrario, la circostanza della mancata impugnazione di tale sentenza da parte dell'amministratore. \* Cass. civ., sez. II, 28 agosto 2002, n. 12588, Rollo ed altri c. Rizzi ed altri. [RV557148]

■ Il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quello dei suoi componenti, onde il singolo condomino deve sempre considerarsi parte nella controversia tra il condominio e altri soggetti, anche se rappresentato ex mandato dell'amministratore. (Nella specie, in una controversia tra il condominio ed un soggetto che asseriva di aver svolto attività di portiere, la S.C. ha ritenuto, ai fini della competenza territoriale ex art. 30 bis c.p.c., «parte» nel processo un giudice condomino del suddetto condominio). \* Cass. civ., sez. lav., 16 maggio 2002, n. 7119, Nigro c. Cond. Parco De Stefano. [RV557623]

■ In caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale. \* Cass. civ., Sezioni Unite, 8 aprile 2002, n. 5035, Cirino c. Condominio Corso Garibaldi 215 in Salerno, in *questa Rivista* 2002, 273.

■ Quando taluno faccia valere in giudizio una questione attinente al contenuto ed ai limiti dei diritti individuali dei singoli condomini, sono questi ultimi ad essere passivamente legittimati uti singuli alla domanda, e non l'amministratore quale rappresentante della collettività in relazione alle questioni riguardanti le parti comuni dell'immobile. \* Trib. civ. Milano, 8 maggio 1991, inedita.



■ Ciascun condomino, in quanto titolare del diritto di proprietà sulle parti comuni, è legittimato a far valere i diritti che hanno per oggetto questi beni, al pari dell'organo preposto alla loro tutela che è l'amministratore del condominio. \* Trib. civ. Milano, sez. VIII, 7 maggio 1992, inedita.

■ Il condomino non è legittimato ad adire autonomamente l'autorità giudiziaria, ma, provocata la delibera condominiale, può impugnare nei prescritti termini tassativi le decisioni dell'assemblea. \* Trib. civ. Piacenza, 2 novembre 1989, n. 626, Bruzzi c. Condominio S. Antonino di Piacenza, in *questa Rivista* 1990, 72.

■ I singoli partecipanti alla comunione potranno agire a difesa dei propri diritti solo ove sia in discussione il loro diritto sulle cose comuni ed, in particolare, quando si tratti di difesa dei diritti reali afferenti all'edificio condominiale; nel caso invece di diritti di obbligazione non si può ravvisare un interesse diretto del condomino alla tutela giudiziaria trovando le facoltà ed i doveri ad essi connessi altro e specifico centro d'imputazione. \* Trib. civ. Firenze, 14 febbraio 1990, n. 219, inedita.

■ Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale. Ne consegue che ciascun condomino è legittimato ad impugnare personalmente, anche per cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale ove (come nella specie) non vi provveda l'ammi-

nistratore. \* Cass. civ., sez. II, 7 agosto 2002, n. 11882, De Lutio ed altro c. Iannitti, in *questa Rivista* 2002, 723. [RV556770]

■ Nell'assicurazione della responsabilità civile, l'obbligazione dell'assicuratore al pagamento dell'indennizzo all'assicurato, è autonoma e distinta dall'obbligazione risarcitoria dell'assicurato verso il danneggiato, e ciò anche nell'eventualità in cui l'indennità venga pagata — materialmente — direttamente al terzo ai sensi dell'art. 1917, comma secondo c.c. Da ciò consegue che, non sussistendo un rapporto immediato e diretto tra l'assicuratore ed il terzo, quest'ultimo, in mancanza di una normativa specifica come quella della responsabilità civile derivante dalla circolazione stradale, non ha azione diretta nei confronti dell'assicuratore. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione della corte di merito che aveva negato la legittimazione ad agire del condomino danneggiato dalla rottura di una tubazione condominiale il quale aveva proposto azione diretta nei confronti della società assicuratrice della responsabilità civile del condominio). \* Cass. civ., sez. III, 18 luglio 2002, n. 10418, Fornarola ed altri c. Soc. L'Abeille Comp. It. Assic, in *questa Rivista* 2003, 338.

■ In tema di appalto di lavori condominiali, l'azione di risarcimento ex art. 1668 c.c. nei confronti dell'appaltatore per i danni che ne sono derivati a causa della non corretta e regolare esecuzione, può essere promossa da ciascuno dei condomini, legittimati in proprio ad agire, pur se il contratto sia stato stipulato dall'amministratore. \* Cass. civ., sez. II, 17 gennaio 2003, n. 631, Soc. Sirpa e Grinza c. Bilotta ed altri, in *questa Rivista* 2003, 488. [RV559825]

## 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 (1996, 275);  
L'assistenza della forza pubblica (1996, 601);  
La convalida della licenza o dello sfratto (2005, 361);  
La convocazione dell'assemblea condominiale (2006, 563);  
La legittimazione del singolo condomino nelle azioni giudiziarie (2012, 95);  
La legittimazione dell'amministratore nelle azioni giudiziarie (2011, 231);  
La nuova legge sulle locazioni abitative (2000, 137);  
La partecipazione del conduttore all'assemblea dei condòmini (2011, 355);  
La rinnovazione del contratto di locazione (2006, 87);  
La sopraelevazione negli edifici condominiali (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).



## Novità in libreria

### I Codici illustrati

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

Casa Editrice La Tribuna, undicesima edizione, 2012, pagg. 960.  
 ISBN 978-88-6132-829-7 [euro 33,00]

L'Opera è aggiornata con il 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.

Argomenti affrontati: IL GIUDICE DI PACE NEL SISTEMA PROCESSUALE PENALE; IL GIUDICE DI PACE NEL SISTEMA PROCESSUALE CIVILE.

La competenza mobiliare; L'azione risarcitoria e il danno risarcibile; La responsabilità per danni da circolazione di veicoli; Il risarcimento del danno da incidente stradale; Le cause per apposizione di termini; Le cause per l'osservanza di distanze; I servizi condominiali; Le immissioni moleste; L'incompetenza e la connessione; Il giudizio ordinario.

LE OPPOSIZIONI ALLE SANZIONI AMMINISTRATIVE.

La riforma sulla semplificazione dei riti civili; Le opposizioni in materia di violazioni al codice della strada; La competenza civile del giudice di pace in materia di immigrazione; Le opposizioni in tema di protesto di titoli di credito; Le sanzioni amministrative in materia di stupefacenti.

[www.latribuna.it](http://www.latribuna.it)

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

# Legislazione e documentazione

## I

L. 12 novembre 2011, n. 183. **Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2012)** (*Gazzetta Ufficiale* Serie gen. - n. 265 del 14 novembre 2011).

(Estratto)

**6.** (*Disposizioni in materia di dismissioni dei beni immobili pubblici*). 1. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato a conferire o trasferire beni immobili dello Stato, a uso diverso da quello residenziale, fatti salvi gli immobili inseriti negli elenchi predisposti o da predisporre ai sensi del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, e degli enti pubblici non territoriali ivi inclusi quelli di cui all'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, ad uno o più fondi comuni di investimento immobiliare, ovvero ad una o più società, anche di nuova costituzione. I predetti beni sono individuati con uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, da pubblicare nella *Gazzetta Ufficiale*. Il primo decreto di individuazione è emanato entro il 30 aprile 2012; sono conferiti o trasferiti beni immobili di proprietà dello Stato e una quota non inferiore al 20 per cento delle carceri inutilizzate e delle caserme assegnate in uso alle Forze armate dismiliabili. Con uno o più decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze sono conferiti o trasferiti i suddetti beni immobili e sono stabiliti i criteri e le procedure per l'individuazione o l'eventuale costituzione della società di gestione del risparmio o delle società, nonché per il collocamento delle quote del fondo o delle azioni delle società e i limiti per l'eventuale assunzione di finanziamenti da parte del predetto fondo e delle società. Ai fini dell'attuazione del presente comma è autorizzata la spesa di 1 milione di euro l'anno a decorrere dall'anno 2012.

2. Alla cessione delle quote dei fondi o delle azioni delle società di cui al comma 1 si provvede mediante le modalità previste dai suddetti decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, che dovranno prioritariamente prevedere il collocamento mediante offerta pubblica di vendita, applicandosi, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al decreto legge 31 maggio 1994, n. 332, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 1994, n. 474. Il Ministero dell'economia e delle finanze può accettare come corrispettivo delle predette cessioni anche titoli di Stato, secondo i criteri e le caratteristiche definite nei decreti ministeriali di cui al comma 1.

3. I proventi netti derivanti dalle cessioni di cui al comma 2 sono destinati alla riduzione del debito pubblico. Nel caso di operazioni che abbiano ad oggetto esclusivamente immobili liberi, i proventi della cessione, previo versamento all'entrata del bilancio dello Stato, sono destinati al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato. Negli altri casi i decreti ministeriali di cui al comma 1 prevedono l'attribuzione di detti proventi all'Agenzia del demanio per l'acquisto sul mercato, secondo le indicazioni del Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento del tesoro, di titoli di Stato da parte della medesima Agenzia, che li detiene fino alla scadenza. L'Agenzia destina gli interessi dei

suddetti titoli di Stato al pagamento dei canoni di locazione e degli oneri di gestione connessi. Tali operazioni non sono soggette all'imposta di bollo e ad ogni altra imposta indiretta, nè ad ogni altro tributo o diritto di terzi.

4. Alle società di cui al comma 1 si applica, in quanto compatibile, il trattamento fiscale disciplinato per le società di investimento immobiliare quotate di cui all'articolo 1, comma 134, della legge 27 dicembre 2006, n. 296. Ai conferimenti ed ai trasferimenti dei beni immobili ai fondi comuni di investimento ed alle società di cui al comma 1 si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli da 1 a 3 del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 novembre 2001, n. 410. La valutazione dei beni conferiti o trasferiti è effettuata a titolo gratuito dall'Agenzia del territorio, d'intesa con l'Agenzia del demanio relativamente agli immobili di proprietà dello Stato dalla stessa gestiti.

5. I decreti ministeriali di cui al comma 1 prevedono la misura degli eventuali canoni di locazione delle pubbliche amministrazioni sulla base della valutazione tecnica effettuata dall'Agenzia del demanio. Indicano inoltre la misura del contributo a carico delle amministrazioni utilizzatrici in relazione alle maggiori superfici utilizzate rispetto ai piani di razionalizzazione di cui all'articolo 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009, n. 191.

6. Relativamente alle società partecipate dal Ministero dell'economia e delle finanze, le eventuali maggiori entrate, fino ad un massimo di 5 milioni annui rispetto alle previsioni, derivanti dalla distribuzione di utili d'esercizio o di riserve sotto forma di dividendi o la attribuzione di risorse per riduzioni di capitale, possono essere utilizzate, nel rispetto degli obiettivi di finanza pubblica e secondo criteri e limiti stabiliti con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, per aumenti di capitale di società partecipate, anche indirettamente, dal medesimo Ministero, ovvero per la sottoscrizione di capitale di società di nuova costituzione. Le somme introitate a tale titolo sono riassegnate, anche in deroga ai limiti previsti per le riassegnazioni, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze ad apposito capitolo dello stato di previsione della spesa del Ministero dell'economia e delle finanze per essere versate ad apposita contabilità speciale di tesoreria. Le disposizioni del presente comma si applicano a decorrere dalla data di pubblicazione della presente legge.

7. All'articolo 33 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, dopo il comma 8, è aggiunto il seguente: «8 bis. I fondi istituiti dalla società di gestione del risparmio del Ministero dell'economia e delle finanze possono acquistare immobili ad uso ufficio di proprietà degli enti territoriali, utilizzati dagli stessi o da altre pubbliche amministrazioni nonché altri immobili di proprietà dei medesimi enti di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio. Le azioni della predetta società di gestione del risparmio possono essere trasferite, mediante decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, a titolo gratuito all'Agenzia del demanio. Con apposita convenzione la

stessa società di gestione del risparmio può avvalersi in via transitoria del personale dell'Agenzia del demanio».

8. Allo scopo di accelerare e semplificare le procedure di dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato all'estero, la vendita dei cespiti individuati nel piano di razionalizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato ubicato all'estero ai sensi dell'articolo 1, commi 1311 e 1312, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, è effettuata mediante trattativa privata, salve comprovate esigenze, anche in deroga al parere della Commissione immobili del Ministero degli affari esteri di cui all'articolo 80 del decreto del Presidente della Repubblica 5 gennaio 1967, n. 18. La stima del valore di mercato dei beni di cui al presente comma può essere effettuata anche avvalendosi di soggetti competenti nel luogo dove è ubicato l'immobile oggetto della vendita. I relativi contratti di vendita sono assoggettati al controllo preventivo di legittimità della Corte dei conti.

9. Le risorse nette derivanti dalle operazioni di dismissione di cui al comma 8 sono destinate alla riduzione del debito pubblico.

**10. (Riforma degli ordini professionali e società tra professionisti).** 1. All'articolo 3, comma 5, alinea, del decreto legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148, le parole: «Gli ordinamenti professionali dovranno essere riformati entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto per recepire i seguenti principi:» sono sostituite dalle seguenti: «Con decreto del Presidente della Repubblica emanato ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, gli ordinamenti professionali dovranno essere riformati entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto per recepire i seguenti principi:».

2. All'articolo 3 del decreto legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148, dopo il comma 5 è inserito il seguente: «5 bis. Le norme vigenti sugli ordinamenti professionali sono abrogate con effetto dall'entrata in vigore del regolamento governativo di cui al comma 5».

3. È consentita la costituzione di società per l'esercizio di attività professionali regolamentate nel sistema ordinistico secondo i modelli societari regolati dai titoli V e VI del libro V del codice civile.

4. Possono assumere la qualifica di società tra professionisti le società il cui atto costitutivo preveda:

a) l'esercizio in via esclusiva dell'attività professionale da parte dei soci;

b) l'ammissione in qualità di soci dei soli professionisti iscritti ad ordini, albi e collegi, anche in differenti sezioni, nonché dei cittadini degli Stati membri dell'Unione europea, purché in possesso del titolo di studio abilitante, ovvero soggetti non professionisti soltanto per prestazioni tecniche, o per finalità di investimento;

c) criteri e modalità affinché l'esecuzione dell'incarico professionale conferito alla società sia eseguito solo dai soci in possesso dei requisiti per l'esercizio della prestazione professionale richiesta; la designazione del socio professionista sia compiuta dall'utente e, in mancanza di tale designazione, il nominativo debba essere previamente comunicato per iscritto all'utente;

d) le modalità di esclusione dalla società del socio che sia stato cancellato dal rispettivo albo con provvedimento definitivo.

5. La denominazione sociale, in qualunque modo formata, deve contenere l'indicazione di società tra professionisti.

6. La partecipazione ad una società è incompatibile con la partecipazione ad altra società tra professionisti.

7. I professionisti soci sono tenuti all'osservanza del codice deontologico del proprio ordine, così come la società è soggetta al regime disciplinare dell'ordine al quale risulti iscritta.

8. La società tra professionisti può essere costituita anche per l'esercizio di più attività professionali.

9. Restano salvi i diversi modelli societari e associativi già vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

10. Ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, il Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dello sviluppo economico, entro sei mesi dalla data di pubblicazione della presente legge, adotta un regolamento allo scopo di disciplinare le materie di cui ai precedenti commi 4, lettera c), 6 e 7.

11. La legge 23 novembre 1939, n. 1815, e successive modificazioni, è abrogata.

12. All'articolo 3, comma 5, lettera d), del decreto legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148, le parole: «prendendo come riferimento le tariffe professionali. È ammessa la pattuizione dei compensi anche in deroga alle tariffe» sono soppresse.

**25. (Impiego della posta elettronica certificata nel processo civile).** 1. Al codice di procedura civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 125, primo comma, le parole: «il proprio indirizzo di posta elettronica certificata» sono sostituite dalle seguenti: «l'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato al proprio ordine»;

b) all'articolo 133, il terzo comma è abrogato;

c) all'articolo 134, il terzo comma è abrogato;

d) all'articolo 136:

1) il secondo comma è sostituito dal seguente: «Il biglietto è consegnato dal cancelliere al destinatario, che ne rilascia ricevuta, ovvero trasmesso a mezzo posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici»;

2) il terzo comma è sostituito dal seguente: «Salvo che la legge disponga diversamente, se non è possibile procedere ai sensi del comma che precede, il biglietto viene trasmesso a mezzo telefax, o è rimesso all'ufficiale giudiziario per la notifica»;

3) il quarto comma è abrogato;

e) all'articolo 170, al quarto comma, le parole da: «Il giudice può autorizzare per singoli atti» sino a: «l'indirizzo di posta elettronica presso cui dichiara di voler ricevere le comunicazioni» sono soppresse;

f) all'articolo 176, al secondo comma, le parole da: «anche a mezzo telefax» sino a: «l'indirizzo di posta elettronica presso cui dichiara di voler ricevere la comunicazione» sono soppresse;

g) all'articolo 183, il decimo comma è abrogato;

h) all'articolo 250, il terzo comma è sostituito dal seguente: «L'intimazione al testimone ammesso su richiesta delle parti private a comparire in udienza può essere effettuata dal difensore attraverso l'invio di copia dell'atto mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo posta elettronica certificata o a mezzo telefax.»;

i) all'articolo 366:

1) al secondo comma, dopo le parole: «se il ricorrente non ha eletto domicilio in Roma» sono inserite le seguenti: «ovvero non ha indicato l'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato al proprio ordine»;

2) il quarto comma è sostituito dal seguente: «Le comunicazioni della cancelleria e le notificazioni tra i difensori di cui agli articoli 372 e 390 sono effettuate ai sensi dell'articolo 136, secondo e terzo comma.»;

l) all'articolo 518, al sesto comma, il secondo periodo è sostituito dal seguente: «L'ufficiale giudiziario trasmette copia del processo verbale al creditore e al debitore che lo richiedono a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.»

2. Alle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 18 dicembre 1941, n. 1368, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 173 *bis*, al terzo comma, le parole da: «a mezzo di posta ordinaria» sino alla fine del periodo sono sostituite dalle seguenti: «a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria»;

b) all'articolo 173 *quinquies*, al primo comma, le parole da: «a mezzo di telefax» sino alla fine del periodo sono sostituite dalle seguenti: «a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax, di una dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dai predetti articoli».

3. Alla legge 21 gennaio 1994, n. 53, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 1, comma 1, dopo le parole: «a mezzo del servizio postale, secondo le modalità previste dalla legge 20 novembre 1982, n. 890,» sono inserite le seguenti: «ovvero a mezzo della posta elettronica certificata»;

b) all'articolo 3, il comma 3 *bis* è sostituito dal seguente: «3 *bis*. La notifica è effettuata a mezzo della posta elettronica certificata solo se l'indirizzo del destinatario risulta da pubblici elenchi. Il notificante procede con le modalità previste dall'articolo 149 *bis* del codice di procedura civile, in quanto compatibili, specificando nella relazione di notificazione il numero di registro cronologico di cui all'articolo 8»;

c) all'articolo 4:

1) al comma 1, dopo le parole: «può eseguire notificazioni in materia civile, amministrativa e stragiudiziale, direttamente,» sono inserite le seguenti: «a mezzo posta elettronica certificata, ovvero»;

2) al comma 1 le parole: «e che sia iscritto nello stesso albo del notificante» sono soppresse;

3) il comma 2 è sostituito dal seguente: «2. La notifica può essere eseguita mediante consegna di copia dell'atto nel domicilio del destinatario se questi ed il notificante sono iscritti nello stesso albo. In tal caso l'originale e la copia dell'atto devono essere previamente vidimati e datati dal consiglio dell'ordine nel cui albo entrambi sono iscritti.»;

d) all'articolo 5:

1) il comma 1 è sostituito dal seguente: «1. Nella notificazione di cui all'articolo 4 l'atto deve essere trasmesso a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il destinatario ha comunicato al proprio ordine, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici.»;

2) al comma 2, al primo periodo è premesso il seguente: «Quando la notificazione viene effettuata ai sensi dell'articolo 4, comma 2, l'atto deve essere consegnato nelle mani proprie del destinatario.»;

3) al comma 3, le parole: «In entrambi i casi di cui ai commi 1 e 2» sono sostituite dalle seguenti: «Nei casi previsti dal comma 2».

4. All'articolo 16 del decreto legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, dopo il comma 7, è inserito il seguente: «7 *bis*. L'omessa pubblicazione dell'elenco riservato previsto dal comma 7, ovvero il rifiuto reiterato di comunicare alle pubbliche amministrazioni

i dati previsti dal medesimo comma, costituiscono motivo di scioglimento e di commissariamento del collegio o dell'ordine inadempiente».

5. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano decorsi trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

**26. (Misure straordinarie per la riduzione del contenzioso civile pendente davanti alla Corte di cassazione e alle corti di appello).** 1. Nei procedimenti civili pendenti davanti alla Corte di cassazione, aventi ad oggetto ricorsi avverso le pronunce pubblicate prima della data di entrata in vigore della legge 18 giugno 2009, n. 69, e in quelli pendenti davanti alle corti di appello da oltre due anni prima della data di entrata in vigore della presente legge, la cancelleria avvisa le parti costituite dell'onere di presentare istanza di trattazione del procedimento, con l'avvertimento delle conseguenze di cui al comma 2.

2. Le impugnazioni si intendono rinunciate se nessuna delle parti, con istanza sottoscritta personalmente dalla parte che ha sottoscritto il mandato, dichiara la persistenza dell'interesse alla loro trattazione entro il termine perentorio di sei mesi dalla ricezione dell'avviso di cui al comma 1.

3. Nei casi di cui al comma 2 il presidente del collegio dichiara l'estinzione con decreto.

**27. (Modifiche al codice di procedura civile per l'accelerazione del contenzioso civile pendente in grado di appello).** 1. Al codice di procedura civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 283 è aggiunto, in fine, il seguente comma: «Se l'istanza prevista dal comma che precede è inammissibile o manifestamente infondata il giudice, con ordinanza non impugnabile, può condannare la parte che l'ha proposta ad una pena pecuniaria non inferiore ad euro 250 e non superiore ad euro 10.000. L'ordinanza è revocabile con la sentenza che definisce il giudizio»;

b) all'articolo 350, primo comma, dopo le parole: «la trattazione dell'appello è collegiale», sono inserite le seguenti: «ma il presidente del collegio può delegare per l'assunzione dei mezzi istruttori uno dei suoi componenti»;

c) all'articolo 351:

1) al primo comma, dopo le parole: «il giudice provvede con ordinanza» sono inserite le seguenti: «non impugnabile»;

2) è aggiunto, in fine, il seguente comma: «Il giudice, all'udienza prevista dal primo comma, se ritiene la causa matura per la decisione, può provvedere ai sensi dell'articolo 281 *sexies*. Se per la decisione sulla sospensione è stata fissata l'udienza di cui al terzo comma, il giudice fissa apposita udienza per la decisione della causa nel rispetto dei termini a comparire»;

d) all'articolo 352 è aggiunto, in fine, il seguente comma: «Quando non provvede ai sensi dei commi che precedono, il giudice può decidere la causa ai sensi dell'articolo 281 *sexies*»;

e) all'articolo 431 è aggiunto, in fine, il seguente comma: «Se l'istanza per la sospensione di cui al terzo ed al sesto comma è inammissibile o manifestamente infondata il giudice, con ordinanza non impugnabile, può condannare la parte che l'ha proposta ad una pena pecuniaria non inferiore ad euro 250 e non superiore ad euro 10.000. L'ordinanza è revocabile con la sentenza che definisce il giudizio»;

f) all'articolo 445 *bis* è aggiunto, in fine, il seguente comma: «La sentenza che definisce il giudizio previsto dal comma precedente è inappellabile».

2. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano decorsi trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

**28. (Modifiche in materia di spese di giustizia).** 1. Al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 13, dopo il comma 1 è inserito il seguente: «1 bis. Il contributo di cui al comma 1 è aumentato della metà per i giudizi di impugnazione ed è raddoppiato per i processi dinanzi alla Corte di cassazione»;

b) all'articolo 14, il comma 3 è sostituito dal seguente: «3. La parte di cui al comma 1, quando modifica la domanda o propone domanda riconvenzionale o formula chiamata in causa, cui consegue l'aumento del valore della causa, è tenuta a farne espressa dichiarazione e a procedere al contestuale pagamento integrativo. Le altre parti, quando modificano la domanda o propongono domanda riconvenzionale o formulano chiamata in causa o svolgono intervento autonomo, sono tenute a farne espressa dichiarazione e a procedere al contestuale pagamento di un autonomo contributo unificato, determinato in base al valore della domanda proposta».

2. Il maggior gettito derivante dall'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo è versato all'entrata del bilancio dello Stato, con separata contabilizzazione, per essere riassegnato, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, allo stato di previsione del Ministero della giustizia per assicurare il funzionamento degli uffici giudiziari, con particolare riferimento ai servizi informatici e con esclusione delle spese di personale. Nei rapporti finanziari con le autonomie speciali il maggior gettito costituisce riserva all'erario per un periodo di cinque anni.

3. La disposizione di cui al comma 1, lettera a), si applica anche alle controversie pendenti nelle quali il provvedimento impugnato è stato pubblicato ovvero, nei casi in cui non sia prevista la pubblicazione, depositato successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge.

**36. (Entrata in vigore).** 1. Salvo quanto previsto dall'articolo 33, commi 7, 9, 29, 31, 35 e 36, la presente legge entra in vigore il 1° gennaio 2012.

## II

D.M. (Min. fin.) 8 novembre 2011. **Estensione delle modalità di versamento tramite modello F.24 all'imposta sulle successioni e donazioni, all'imposta di registro, all'imposta ipotecaria, all'imposta catastale, alle tasse ipotecarie, all'imposta di bollo, all'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili, all'imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio e lungo termine, ai tributi speciali nonchè ai relativi accessori, interessi e sanzioni, compresi gli oneri e le sanzioni dovuti per l'inosservanza della normativa catastale. Articolo 17, comma 2, lettera h ter) del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 (Gazzetta Ufficiale Serie gen. n. - 266 del 15 novembre 2011).**

**1. (Estensione delle modalità di versamento unitario previste dall'art. 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, ad altre entrate).** 1. Le modalità di versamento unitario delle imposte, dei contributi dovuti all'INPS e delle altre somme a favore dello Stato previste dall'art. 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, si applicano anche ai pagamenti dei tributi e dei relativi accessori, interessi e sanzioni dovuti in osservanza delle disposizioni

di seguito indicate nonchè al pagamento delle sanzioni e degli oneri dovuti per l'inosservanza della normativa catastale:

a) decreto legge 31 luglio 1954, n. 533, convertito con modificazioni, nella legge 26 settembre 1954, n. 869, e successive modificazioni ed integrazioni concernenti la misura e l'applicazione dei tributi speciali previsti dalla tabella A ad esso allegata;

b) decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 642, e successive modificazioni ed integrazioni, concernente la disciplina dell'imposta di bollo, limitatamente ai pagamenti attualmente effettuati con le modalità stabilite dal decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 237 nonchè a quelli da effettuare con richiesta di addebito sul conto corrente bancario o postale contestualmente alla trasmissione telematica dell'atto all'Agenzia delle entrate o all'Agenzia del territorio;

c) decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 643, recante l'istituzione dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili e successive modificazioni ed integrazioni, ivi comprese quelle recate dall'art. 11, commi 3 e 4, del decreto legge 28 marzo 1997, n. 79, convertito dalla legge 28 maggio 1997, n. 140, e dall'art. 20 della legge 23 dicembre 2000, n. 388;

d) decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, recante la disciplina delle agevolazioni tributarie ed in particolare gli articoli da 15 a 20 riguardanti l'istituzione dell'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecaria, catastale e delle tasse sulle concessioni governative;

e) decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, recante l'approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro;

f) decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, e successive modificazioni ed integrazioni, ivi comprese quelle recate dall'art. 2, commi da 47 a 53, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, concernente la disciplina dell'imposta sulle successioni e donazioni;

g) decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, e successive modificazioni ed integrazioni, recante l'approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecarie e catastale.

2. Per la riscossione dei tributi speciali catastali e delle tasse ipotecarie di cui al comma 1, lettere a) e g), del presente decreto, dei relativi accessori, interessi e sanzioni nonchè per la riscossione dell'imposta di bollo, delle sanzioni amministrative e delle somme comunque dovute per l'inosservanza della normativa catastale da riscuotersi a cura dell'Agenzia del territorio le modalità di versamento di cui al comma 1 si aggiungono a quelle già previste dall'art. 6, comma 3, del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 237.

3. Restano ferme le modalità di riscossione dell'imposta di bollo previste dall'art. 3, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 642.

**2. (Modalità e termini).** 1. Con provvedimento dell'Agenzia delle entrate, d'intesa con l'Agenzia del territorio per i tributi e le altre entrate di sua competenza, sono definiti il termine e le modalità operative per l'attuazione, anche progressiva, delle disposizioni di cui all'art. 1 del presente decreto.

III

Ris. (Ag. Entrate) 31 ottobre 2011, n. 105/E. **Interpello - Art. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212 - Agevolazioni "prima casa" - Revoca dell'agevolazione**

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 13 del D.L.vo n. 472 del 1997, è stato esposto il seguente

QUESITO

Listante fa presente di aver acquistato un'abitazione in data 22 luglio 2010 fruendo dell'aliquota agevolata IVA (4%) e di essersi impegnato, nell'atto di acquisto, a trasferire la propria residenza nell'immobile entro il termine di diciotto mesi, come prescritto dalla disciplina in materia di agevolazioni "prima casa".

Consapevole di non poter adempiere all'obbligo di trasferimento della propria residenza nell'immobile acquistato, il contribuente chiede se possa rinunciare, per ragioni personali, all'agevolazione richiesta, versando la differenza di imposta dovuta sul predetto acquisto.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DALL'ISTANTE

Listante, tenuto conto che non sono ancora decorsi i diciotto mesi dalla data di acquisto dell'immobile in argomento, ritiene di poter provvedere al pagamento della differenza IVA, senza applicazione di alcuna sanzione.

In subordine, l'istante ritiene applicabile l'istituto del ravvedimento operoso che si perfezionerebbe provvedendo al versamento nel termine di un anno, decorrente dalla data di acquisto dell'immobile, dell'imposta, dei relativi interessi e della sanzione calcolata nella misura ridotta, in applicazione dell'istituto del ravvedimento operoso.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Con riferimento al quesito prospettato dall'istante, si evidenzia quanto segue.

La lettera a) del comma 1 della Nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.p.r. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), tra i requisiti previsti per la fruizione dell'agevolazione "prima casa", richiede che l'immobile da acquistare "sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza".

In altri termini, per fruire dell'agevolazione "prima casa" occorre, tra l'altro, che l'acquirente abbia o si impegni ad ottenere la residenza nel comune in cui intende acquistare l'immobile abitativo.

In questo ultimo caso, l'acquirente deve rendere la dichiarazione di impegno nell'atto di acquisto.

In proposito, la circolare n. 38/E del 12 agosto 2005, paragrafo 2.4, ha chiarito che "ai fini della corretta valutazione del requisito di residenza, dovrà considerarsi che il cambio di residenza si considera avvenuto nella stessa data in cui l'interessato rende al comune, ai sensi dell'art. 18, comma 1 e 2, del D.p.r. 30 maggio 1989, n. 223 (regolamento anagrafico della popolazione residente) la dichiarazione di trasferimento ...".

La dichiarazione dell'acquirente di volere stabilire la residenza nei diciotto mesi è prevista dalla legge a "pena di decadenza" dall'agevolazione. Il mancato trasferimento nel termine dei diciotto mesi comporta, quindi, la perdita dell'agevolazione.

La decadenza si verifica alla scadenza del diciottesimo mese dalla data dell'atto; prima di tale scadenza, infatti, il contribuente risulta ancora nei termini per adempiere all'impegno preso.

Nella fattispecie rappresentata, l'istante, pur avendo assunto in atto l'impegno a trasferire la propria residenza nel nuovo comune, decide, in data successiva, di non adempiere a detto impegno, per motivi personali. Chiede, pertanto, se possa rinunciare alla predetta agevolazione pagando la differenza tra l'imposta ordinaria e quella agevolata, senza l'applicazione di sanzioni.

A tal proposito, giova precisare che nessuna disposizione normativa prevede la possibilità di rinunciare su base volontaria alle agevolazioni "prima casa".

In linea generale, il rapporto giuridico-tributario che sorge a seguito della dichiarazione resa in atto dal soggetto acquirente e avente ad oggetto il possesso dei requisiti prescritti dalla norma di cui alla Nota II-bis) deve ritenersi perfezionato laddove dette condizioni risultino effettivamente sussistenti.

Pertanto, conseguita l'agevolazione "prima casa" questa non sarà più revocabile dalla parte (v., tra le altre, Corte di Cassazione, sentenza del 28 giugno 2000 n. 8784).

In particolare, la Suprema Corte di Cassazione, con la pronuncia sopra citata ha chiarito che "non è possibile conseguire l'agevolazione prevista per l'acquisto della prima casa, ..., previa rinuncia ad un precedente analogo beneficio, conseguito in virtù della medesima disciplina (...)". A parere della suprema Corte, infatti, la dichiarazione di voler fruire del beneficio "non è revocabile per definizione, tanto meno in vista di un successivo atto di acquisto".

Dall'orientamento giurisprudenziale richiamato deve escludersi, pertanto, che il soggetto acquirente, che abbia reso la dichiarazione in atto di possedere i requisiti prescritti dalla norma di cui alla Nota II-bis), possa in data successiva rinunciare alle agevolazioni "prima casa" fruite.

Diverse considerazioni possono svolgersi, a parere della scrivente, laddove la dichiarazione resa in atto dal contribuente non attenga alla sussistenza delle condizioni necessarie per fruire dei benefici (impossibilità di una abitazione sita nel medesimo comune dell'immobile che si intende acquistare, novità nella fruizione dell'agevolazione e residenza nel comune in cui è sito l'immobile) ma sia, invece, riferita all'impegno che il contribuente assume di trasferire la propria residenza nel termine di diciotto mesi dalla data dell'atto.

In tal caso, l'effettivo realizzarsi del requisito della residenza prescritto dalla norma dipende, infatti, da un comportamento che il contribuente dovrà porre in essere in un momento successivo all'atto.

In sostanza, la dichiarazione resa risulterà mendace e, pertanto, si realizzerà la decadenza dall'agevolazione, solo qualora, decorsi i diciotto mesi, il contribuente non abbia proceduto al cambio di residenza.

Proprio in considerazione della peculiarità di tale condizione, il cui verificarsi dipende da un comportamento del contribuente, si ritiene che laddove sia ancora pendente il termine di diciotto mesi per il trasferimento della residenza, l'acquirente che si trovi nelle condizioni di non poter rispettare l'impegno assunto, anche per motivi personali, possa revocare la dichiarazione di intenti formulata nell'atto di acquisto dell'immobile.

A tal fine, l'acquirente che non intende adempiere all'impegno assunto in atto è tenuto a presentare una apposita istanza all'ufficio presso il quale l'atto è stato registrato, con la quale revoca la dichiarazione d'intenti espressa in atto di volere trasferire la propria residenza nel comune nel termine di diciotto mesi dall'acquisto e richiede la riliquidazione dell'imposta assolta in sede di registrazione.

Si precisa che tale istanza deve essere presentata sia nel caso in cui l'atto per il quale si sia fruito delle agevolazioni "prima

casa" sia stato assoggettato ad imposta di registro che per quelli assoggettati ad IVA.

A seguito della presentazione dell'istanza, l'ufficio procederà alla riliquidazione dell'atto di compravendita ed alla notifica di apposito avviso di liquidazione dell'imposta dovuta oltre che degli interessi calcolati a decorrere dalla data di stipula dell'atto di compravendita.

Tanto premesso, nel caso prospettato con la presente istanza di interpello, a seguito della notifica dell'avviso di liquidazione da parte dell'ufficio, il contribuente sarà tenuto a corrispondere un importo pari alla differenza tra l'IVA determinata con l'aliquota applicabile in assenza di agevolazione e quella agevolata. Il contribuente sarà, inoltre, tenuto al versamento degli interessi, calcolati a decorrere dalla data di stipula dell'atto.

Come precisato, non trova, invece, applicazione la sanzione pari al 30 per cento di cui all'art. 1, quarto comma, della Nota II-bis) allegata al TUR in quanto, entro il termine di diciotto mesi dalla data dell'atto non può essere imputato al contribuente il mancato adempimento dell'impegno assunto, cui consegue la decadenza dall'agevolazione.

Decorso il termine di diciotto mesi dalla data dell'atto senza che il contribuente abbia provveduto a trasferire la residenza o a presentare all'ufficio dell'Agenzia una istanza con la quale revoca la dichiarazione di intenti di cui sopra, si verifica la decadenza dall'agevolazione "prima casa" fruita in sede di registrazione dell'atto.

La richiamata Nota II-bis), nell'attuale formulazione, prevede che in caso di decadenza dal regime di favore fruito per le cessioni di case di abitazione "non di lusso" assoggettate all'IVA, "... l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata...", nonché irrogare la sanzione amministrativa pari al 30 per cento della differenza medesima.

Ne consegue, quindi, che a seguito della decadenza dal regime di favore, l'acquirente dovrà corrispondere un importo pari alla differenza tra l'IVA calcolata con l'aliquota applicabile in assenza di agevolazione e quella agevolata, oltre che gli interessi calcolati a decorrere dalla data di stipula dell'atto. Il contribuente sarà, inoltre, tenuto al pagamento della sanzione amministrativa stabilita nella misura del 30 per cento di detto importo.

Come ribadito con la circolare n. 38 del 12 agosto 2005, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui è stato registrato l'atto, accertata la decadenza dal regime di favore, deve provvedere, ai sensi degli articoli 16 e 17 del D.L.vo 18 dicembre 1997, n. 472, al recupero delle somme dovute.

Decorso il termine di diciotto mesi per il trasferimento della residenza e verificatasi, pertanto, la decadenza dall'agevolazione, il contribuente potrà comunque accedere, ricorrendone i presupposti, all'istituto del ravvedimento operoso che consiste, come noto, nell'effettuare spontaneamente l'adempimento omesso o irregolarmente eseguito nel rispetto di scadenze normativamente predeterminate, beneficiando di una riduzione della sanzione.

Pertanto, il contribuente che intenda avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso è tenuto a presentare apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia presso il quale è stato registrato l'atto, con la quale dichiarare l'intervenuta decadenza dall'agevolazione e richiedere la riliquidazione dell'imposta e l'applicazione delle sanzioni in misura ridotta.

A seguito della presentazione dell'istanza, l'ufficio procederà alla riliquidazione dell'atto portato alla registrazione ed alla notifica di apposito avviso di liquidazione dell'imposta dovuta oltre che gli interessi calcolati a decorrere dalla data di stipula dell'atto di compravendita. Sono, inoltre, dovute le sanzioni pari al 30 per cento dell'imposta opportunamente ridotta, ricorrendone i presupposti, in applicazione dell'istituto del ravvedimento operoso (art. 13 D.L.vo n. 472 del 1997).

Nella particolare fattispecie, i diversi termini a cui l'art. 13 del D.L.vo n. 472 del 1997 ricollega differenti riduzioni delle sanzioni decorrono dal giorno in cui si è verificata la decadenza dall'agevolazione (ossia dal giorno in cui maturano i 18 mesi dalla stipula dell'atto).

Tale procedura deve essere seguita sia con riferimento agli atti assoggettati ad imposta di registro che ad IVA.

A seguito della liquidazione operata dall'Ufficio, il contribuente potrà perfezionare il ravvedimento con il pagamento della maggiore imposta, sanzioni ed interessi, nel termine di sessanta giorni dalla notificazione dell'avviso di liquidazione.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dagli uffici.



# Pratica

## COSTO DELLA VITA - INDICI NAZIONALI

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono quelle pubblicate *infra*:

### ANNO 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

### 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%

(\*) 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 (\*)**

<b>1982</b>	<b>D.L. n. 9 del 23.1.1982 conv. L. n. 94 del 25.3.1982</b>	Proroga di 2 anni della scadenza dei contratti di cui alle lettere <i>a</i> ), <i>b</i> ), <i>c</i> ) dell'art. 67 della L. n. 392 del 27.7.1978					
<b>1984</b>	<b>L. n. 377 del 25.7.1984</b>	Proroga della scadenza dei contratti di cui alla lettera <i>a</i> ) dell'art. 67 della L. n. 392/1978 sino al 31 dicembre 1984.					
<b>1985</b>	<b>D.L. n. 12 del 7.2.1985 conv. L. n. 118 del 5.4.1985</b>	Proroga della scadenza dei contratti di cui alla lettera <i>a</i> ) dell'art. 67 della L. n. 392/1978 sino al 30 giugno 1985 (Dichiarazione incostituzionalità sentenza Corte Cost. 23 aprile 1986 n. 108)					
<b>1986</b>	<b>D.L. n. 832 del 9.12.1986 conv. L. 15 del 6.2.1987</b>	Differimento del termine di esecuzione del rilascio	<table border="0"> <tr> <td><i>a</i>) termine fissato già scaduto</td> <td>9 mesi dalla data fissata e non prima del 29 febbraio 1987 (12 mesi per alberghi)</td> </tr> <tr> <td><i>b</i>) termine fissato non ancora scaduto</td> <td>9 mesi dalla data fissata (12 mesi per alberghi)</td> </tr> </table>	<i>a</i> ) termine fissato già scaduto	9 mesi dalla data fissata e non prima del 29 febbraio 1987 (12 mesi per alberghi)	<i>b</i> ) termine fissato non ancora scaduto	9 mesi dalla data fissata (12 mesi per alberghi)
<i>a</i> ) termine fissato già scaduto	9 mesi dalla data fissata e non prima del 29 febbraio 1987 (12 mesi per alberghi)						
<i>b</i> ) termine fissato non ancora scaduto	9 mesi dalla data fissata (12 mesi per alberghi)						
<b>1987</b>	<b>D.L. n. 392 del 25.9.1987 conv. L. n. 478 del 25.11.1987</b>	Sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio sino al 31 ottobre 1987					
<b>1988</b>	<b>L. n. 108 dell'8.4.1988</b>	Sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio sino al 31 dicembre 1988					
<b>1989</b>	<b>D.L. n. 551 del 30.12.1988 conv. L. n. 61 del 21.2.1989</b>	Sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio sino al 31 dicembre 1989					
<b>1999</b>	<b>L. n. 494 del 16.12.1999</b>	Sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio sino al 30 giugno 2001 (solo per immobili urbani situati nel Comune di Roma)					

(\*) Il prospetto non tiene conto di quanto disposto dal comma 2 bis dell'art. 11 della L. n. 359/92.

## Differimenti e sospensioni delle esecuzioni di rilascio intervenute dopo la legge dell'equo canone relativamente alle locazioni ad uso abitativo (\*)

- 1979**    **D.L. n. 21 del 30.1.1979 conv. nella L. 93 del 31.3.1979**  
 Sospensione esecuzione provvedimenti di rilascio sino all'1 gennaio 1980 (Provvedimenti divenuti esecutivi dall'1.7.1975 al 29.7.1978, non ancora eseguiti alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto differente graduazione in base alle date di esecutività dei provvedimenti)  
**D.L. n. 629 del 15.12.1979 conv. nella L. n. 25 del 15.2.1980**  
 Sospensione esecuzione provvedimenti di rilascio sino al 30 giugno 1980 (Provvedimenti divenuti esecutivi dall'1.7.1975 alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto e non ancora eseguiti differente graduazione in base alle date di esecutività dei provvedimenti)
- 1982**    **D.L. n. 9 del 23.1.1982 conv. nella L. n. 94 del 25.3.1982**  
 Differimento termine di esecuzione del rilascio ad istanza del conduttore  
**1) Generalità dei comuni**  
 A) Termine fissato immediatamente eseguibile: fissazione nuova data per 60 gg. dopo ed entro 180 gg. dall'entrata in vigore del presente decreto.  
 B) Termine fissato non ancora scaduto: fissazione nuova data per 60 gg. dopo ed entro 180 gg. dalla data di esecuzione.  
 C) Provvedimenti emessi entro 18 mesi dalla data di entrata in vigore del decreto: fissazione nuova data per 60 gg. dopo ed entro 180 gg. dalla data di esecuzione.  
**2) Comuni con popolazione superiore ai 300.000 abitanti, comuni confinanti coi predetti e comuni di cui alla 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 ultrasettantenni, 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 ultrasettantacinquenni, 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.

(\*) *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.*

## Indagine conoscitiva del Senato della Repubblica (Commissione Finanze e Tesoro) sulla riforma fiscale. Audizione della Confedilizia (8 novembre 2011) - Documento depositato

### SOMMARIO

**1. Il quadro della fiscalità immobiliare. 2. L'incidenza del federalismo fiscale. 3. Le ipotesi di tassazione patrimoniale. 4. La "clausola di salvaguardia". 5. Problemi aperti in materia di Catasto.**

#### 1. Il quadro della fiscalità immobiliare

Secondo gli ultimi dati disponibili del Dipartimento delle Finanze, il gettito proveniente dalla tassazione degli immobili è stato, nel 2008, pari a 43,1 miliardi di euro.

La percentuale maggiore del gettito proviene dall'Ici (23,18%), seguita dall'Irpef e dall'Iva (che garantiscono un introito pressoché identico e concorrono insieme nella misura di circa il 40%), dall'imposta di registro, dalla tassa o tariffa rifiuti e dalle imposte ipotecaria e catastale. Seguono altre forme di imposizione che colpiscono gli immobili sotto diversi profili e che fanno confluire nelle casse di Stato, Regioni, Province e Comuni il restante 10% circa del gettito.

Sugli immobili gravano tributi di tipo patrimoniale (l'Ici, soppressa nel 2008 esclusivamente per le abitazioni adibite ad abitazione principale, e con esclusione delle unità immobiliari di categoria A/1, A/8 e A/9, nonché la stessa Irpef nel caso degli immobili tenuti a disposizione, dei quali viene inciso un reddito meramente figurativo); reddituale (l'Irpef e relative addizionali comunali e regionali, nonché l'Ires); indiretti, sui trasferimenti (Iva, imposta di registro, imposte ipotecaria e catastale, imposta sulle successioni e sulle donazioni). Ma il settore è colpito, direttamente o indirettamente, da un'altra serie di forme di imposizione che lo stesso Dipartimento delle Finanze inserisce nel computo: dall'Irap (in relazione ai fabbricati non strumentali) alla tassa o tariffa sui rifiuti; dall'imposta sostitutiva sui mutui al tributo provinciale per la protezione dell'ambiente. Arrivando poi a tributi come l'addizionale provinciale e comunale sul consumo di energia elettrica e l'accisa sul consumo di energia elettrica. Un elenco corposo, insomma, al quale dovrebbero essere aggiunti i contributi ai Consorzi di bonifica, di cui la giurisprudenza ha da tempo riconosciuto la natura tributaria.

#### 2. L'incidenza del federalismo fiscale

Sulla fiscalità immobiliare ha recentemente inciso in modo particolare - e in sede di riforma fiscale non può non tenersene conto - il decreto legislativo in materia di federalismo fiscale municipale (d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, del quale il Consiglio dei ministri ha recentemente approvato in via preliminare uno schema di decreto correttivo), da un lato devolvendo ai Comuni quote consistenti del relativo gettito e dall'altro attraverso due principali innovazioni: l'introduzione della "cedolare secca sugli affitti", regime sostitutivo opzionale di tassazione dei redditi da locazione abitativa, e la sostituzione dell'Ici - nonché dell'Irpef e delle relative addizionali concernenti gli immobili non locati - con la "imposta municipale propria" (Imu).

L'imposizione immobiliare, del resto, veniva indicata - unitamente alla compartecipazione all'Irpef e all'Iva - come la principale fonte di finanziamento delle spese dei Comuni già nella legge delega sul federalismo (l. 5 maggio 2009, n. 42).

##### *L'Imu*

Nonostante il dibattito che ha preceduto l'emanazione del decreto sul federalismo municipale avesse fatto registrare ripetuti preannunci dell'istituzione di una innovativa imposta sui servizi, la scelta finale è stata molto meno ambiziosa e ha condotto alla proposizione di una "rivisitazione" dell'Ici.

Si è insistito, insomma, su un'imposizione di tipo patrimoniale che, anche con l'avvento del federalismo fiscale, è destinata pertanto a rappresentare l'eccezione - limitata agli immobili - di un sistema tributario per il resto improntato al principio dell'imposizione reddituale.

Come per l'Ici, infatti, la base imponibile dell'Imu è costituita dal valore degli immobili, a sua volta fondato, per i fabbricati, sulle rendite risultanti in Catasto. Ma le rendite catastali, come più ampiamente spiegato infra, da vent'anni sono in sostanza l'espressione del valore degli immobili, e non del loro reddito.

Chiamata a pronunciarsi su tale incongruenza, la Corte costituzionale ha rilevato che, "nel momento in cui, per determinare tariffe di estimo e rendite catastali, si abbandona il tradizionale ancoraggio al reddito ritraibile e si privilegia il valore di mercato del bene, si opera una scelta procedimentale alla quale non è logicamente estraneo il rischio di determinazione di rendite catastali tali da superare per la loro misura il reddito effettivo, sicché imposte ordinarie, che a tali rendite si rifacessero, porterebbero ad una sostanziale progressiva erosione del bene".

Se le anticipazioni relative ai contenuti dello schema di decreto correttivo sopra citato saranno confermate, il quadro della fiscalità immobiliare scaturente dalla normativa in materia di federalismo fiscale municipale risulterà ulteriormente aggravato, sia dal punto di vista dell'entità del carico fiscale sia da quello del contrasto con i principi costituzionali.

In specie, l'ipotesi dell'introduzione nell'ordinamento italiano di un tributo collegato a servizi indivisibili, per di più avente come base imponibile il valore catastale degli immobili, troverebbe nella Confedilizia - qualora fosse confermata - una ferma opposizione, fondata su ragioni di equità e di civiltà giuridica prima ancora che di tutela dei diritti proprietari.

#### *La rinnovata imposta di scopo comunale*

Il decreto sul federalismo municipale prevede anche una nuova impostazione - nel senso di un ampliamento delle sue possibilità di applicazione e di un appesantimento del relativo carico fiscale - di un altro tributo gravante sulla sola proprietà immobiliare, trattandosi in sostanza di una addizionale all'Ici: l'imposta di scopo introdotta con la Finanziaria 2007.

Le novità disposte con il decreto sul federalismo municipale sono le seguenti: individuazione di opere pubbliche ulteriori rispetto a quelle già previste; aumento, da 5 a 10 anni, della durata massima di applicazione dell'imposta; possibilità che il gettito dell'imposta finanzia l'intero ammontare della spesa per l'opera pubblica da realizzare (anziché il precedente 30%).

Per effetto delle modifiche apportate, l'imposta di scopo comunale non solo sarà doppia rispetto a quella originaria (ciò che si verifica con il raddoppio della durata della sua applicazione), ma sarà verosimilmente utilizzata da un crescente numero di Comuni per via della possibilità di finanziare interamente con essa le opere da realizzare. Scelta della cui costituzionalità potrebbe dubitarsi, posto che alla copertura delle spese per la realizzazione delle opere pubbliche comunali era e sarà chiamata solo una categoria di contribuenti, quella dei proprietari di casa, in molti casi neppure residenti nel Comune in cui si trova il loro immobile e quindi impossibilitati ad esercitare il voto nei confronti degli amministratori locali. Il tutto per l'effettuazione di opere, all'evidenza, di cui non sarebbe certo la sola categoria a beneficiare.

Quanto sopra esposto rende evidente come qualsiasi ipotesi di riforma fiscale non possa prescindere - in particolare con riferimento alla fiscalità immobiliare - dai contenuti della normativa emanata ed emananda in materia di federalismo fiscale.

### **3. Le ipotesi di tassazione patrimoniale**

#### *Introduzione di un'imposta patrimoniale*

Da molte parti è stata proposta l'introduzione nell'ordinamento italiano di una imposta patrimoniale: da alcuni sollecitata in via ordinaria, da altri quale forma impositiva straordinaria; per alcuni da applicarsi sia sul patrimonio immobiliare sia su quello mobiliare, per altri da limitarsi a quello immobiliare (sul quale un'imposta patrimoniale, come visto, grava già a livello locale, a parte l'imposizione sullo stesso patrimonio di tipo reddituale, di fonte erariale).

Al proposito, la Confedilizia non può che ribadire il proprio convincimento che un'imposta di carattere patrimoniale non sia conforme al principio costituzionale della capacità contributiva (cfr. "Per un'imposta comunale unica sulla rendita dei fabbricati e una tassa sui servizi comunali", Confedilizia edizioni).

Il tributo che afferisca al patrimonio è, per definizione, insensibile alla produttività dell'oggetto tassato.

Il contribuente attinge proprio dal reddito, che il cespite produce, i mezzi monetari necessari e sufficienti per estinguere l'obbligo fiscale.

Tuttavia, la descritta operazione empirica, che di fatto - sia pure obliquamente - può ridurre ad equità la tassazione patrimoniale, diviene impossibile se il cespite è, per qualsiasi ragione, infecondo.

In tal caso, mancando la fonte di finanziamento, l'imposta sul cespite genera una sua sostanziale e progressiva sottrazione, costringendo il contribuente a tradurre in moneta l'oggetto imponibile. Che è di fatto trasferito a poco a poco all'Erario.

Né si può seriamente affermare che i mezzi finanziari indispensabili per fronteggiare il tributo patrimoniale possono comunque essere ottenuti da altre fonti reddituali. Innanzitutto queste possono mancare; in secondo luogo, una relazione così evanescente e aleatoria non può certo essere conforme al principio costituzionale della capacità contributiva.

L'ipotesi di introduzione di un'imposta patrimoniale non trova giustificazione neppure se motivata dalla situazione di crisi finanziaria in essere e dai rischi derivanti dall'ingente debito pubblico italiano.

Anzitutto, l'Unione europea non ha inserito tale misura fra quelle espressamente richieste al Governo italiano ai fini della sostenibilità dei conti pubblici. Inoltre, è necessario che l'Italia rispetti il Programma nazionale di riforma (Pnr) inviato dal Governo all'Unione europea, e da questa approvato; testo che non prevede l'imposizione di alcuna forma di patrimoniale (dopo l'eliminazione di ogni riferimento alla tassazione della proprietà in quanto tale, riferimento in ordine al quale la Confedilizia aveva espresso la propria contrarietà).

Non va poi sottaciuto che l'introduzione di un'imposta patrimoniale avrebbe effetti devastanti sul piano psicologico, scoraggiando - al pari di ogni nuova forma di tassa - la fiducia degli investitori.

All'opposto di qualsiasi forma di imposizione di tipo patrimoniale, la Confedilizia propone invece che nell'ordinamento italiano sia introdotto il principio stabilito dal Bundesverfassungsgericht, l'equivalente tedesco della Corte costituzionale italiana, in una sentenza del 22 giugno 1995: "Il prelievo fiscale trova il proprio limite costituzionale nella capacità di reddito del patrimonio".



*Aumento delle "rendite" catastali*

Fra le proposte avanzate nell'ultimo periodo vi è anche quella di un aumento generalizzato delle rendite catastali.

Al proposito, deve subito rilevarsi che un provvedimento che disponesse l'aumento delle rendite catastali imporrebbe un immediato ricorso alla Corte costituzionale.

Deve infatti sottolinearsi che le attuali rendite catastali non rappresentano il reddito degli immobili. Ciò, nonostante che la legge primaria in materia catastale (il d.p.r. 1 dicembre 1949, n. 1142) - tuttora vigente - ponga a fondamento delle rendite catastali il "reddito lordo", rappresentato dal "canone annuo di fitto, ordinariamente ritraibile dall'unità immobiliare". Da vent'anni a questa parte, infatti, il "reddito medio ordinario ritraibile dagli immobili" che costituisce la tariffa d'estimo non viene (come sempre avveniva prima del '90) rilevato sul territorio, ma viene invece calcolato applicando ai valori immobiliari rilevati, coefficienti - validi per l'intero territorio nazionale - a suo tempo stabiliti in modo aprioristico a livello centrale (1 per le abitazioni, 2 per gli uffici, 3 per i negozi). In sostanza, una costruzione totalmente astratta e artificiosa (e quindi, quanto al reale reddito, del tutto inattendibile).

Tale sistema è stato solo "provvisoriamente" (essendo in allora in vigore una delega per la riforma fiscale e in vista dell'attuazione della stessa) dichiarato legittimo dalla Corte costituzionale, siccome sistema che tassa i valori e non i redditi (come vorrebbe invece il nostro ordinamento fiscale).

Inoltre, non può non sottolinearsi 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.

Ciò premesso quanto alla legittimità di un intervento sulle rendite catastali, deve evidenziarsi che un aumento delle stesse comporterebbe una serie di conseguenze di portata ben più ampia rispetto a quella immediatamente percepibile (maggiori entrate, specie per i Comuni).

Non solo, infatti, tale intervento determinerebbe un diretto aumento della tassazione in capo ad alcune categorie di cittadini (proprietari di "abitazioni principali" di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, proprietari di immobili concessi in locazione, proprietari di altri immobili abitativi, proprietari di immobili ad uso non abitativo, locati o meno), ma esso causerebbe in molti casi effetti economici rilevanti anche nei confronti dei cittadini che siano proprietari della sola casa di abitazione.

Infatti, nonostante il reddito della "prima casa" sia esente (tranne che per le unità immobiliari delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), esso confluisce nel reddito complessivo del soggetto, che è il parametro utilizzato - sovente attraverso l'utilizzo degli indicatori Isee e Ise - per l'ottenimento di tutta una serie di agevolazioni e di prestazioni di natura sociale e assistenziale. A titolo di esempio, si segnalano le seguenti:

- spettanza assegni familiari
- riduzione delle rette degli asili nido
- riduzione delle rette delle case di cura per anziani
- agevolazioni per utenze gas, telefono, elettricità
- esenzione dai ticket sanitari
- riduzione delle tasse universitarie.

*Reintroduzione dell'Ici sulla "prima casa"*

Da altre parti è stata invece avanzata l'ipotesi della reintroduzione dell'Ici sull'abitazione principale (soppressa, come detto, nel 2008 per le abitazioni adibite ad abitazione principale, con esclusione delle unità immobiliari di categoria A/1, A/8 e A/9).

Al proposito, deve anzitutto ricordarsi che nella delega al Governo in materia di federalismo fiscale si prevedeva - fra i principi e criteri direttivi ai quali avrebbero dovuto conformarsi i decreti legislativi di cui si disponeva l'emanazione - che le spese dei Comuni relative alle funzioni fondamentali avrebbero dovuto essere finanziate da una o più delle seguenti fonti: "dal gettito derivante da una compartecipazione all'Iva, dal gettito derivante da una compartecipazione all'imposta sul reddito delle persone fisiche, dalla imposizione immobiliare, con esclusione della tassazione patrimoniale sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo secondo quanto previsto dalla legislazione vigente alla data di entrata in vigore della presente legge in materia di imposta comunale sugli immobili, ai sensi dell'articolo 1 del decreto-legge 27 maggio 2008, n. 93, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2008, n. 126" (art. 12, c. 1, lett. b), l. n. 42/2009).

Nel merito, valgono le considerazioni fatte a proposito dell'Imu, della proposta di introdurre un'imposta patrimoniale nonché dell'ipotesi di aumento delle rendite catastali. Tornare a colpire tutte le "prime case" non farebbe che accentuare un'iniquità insita nell'impostazione stessa del tributo, fondato su un presupposto patrimoniale anziché reddituale.

**4. La "clausola di salvaguardia"**

La "clausola di salvaguardia" contenuta nella manovra di luglio, come modificata dalla manovra di agosto, prevede la riduzione - del 5% a partire dal 2012 e del 20% a partire dal 2013 - di tutti i 483 regimi "agevolativi" previsti dalla tabella

allegata alla manovra di luglio, a meno che entro il 30 settembre 2012 non siano adottati "provvedimenti legislativi in materia fiscale ed assistenziale aventi ad oggetto il riordino della spesa in materia sociale, nonché la eliminazione o riduzione dei regimi di esenzione, esclusione e favore fiscale che si sovrappongono alle prestazioni assistenziali, tali da determinare effetti positivi, ai fini dell'indebitamento netto, non inferiori a 4.000 milioni di euro per l'anno 2012, nonché a 16.000 milioni di euro per l'anno 2013 ed a 20.000 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2014".

Dal canto suo, il disegno di legge delega per la riforma fiscale e assistenziale - all'esame della Camera dei Deputati - prevede che "il Governo è delegato ad eliminare o ridurre in tutto o in parte i regimi di esenzione, esclusione e favore fiscale" di cui all'allegato 1 allo stesso disegno di legge, fatta eccezione per i regimi introdotti in esecuzione di accordi internazionali, ovvero in ottemperanza alla normativa dell'Unione europea.

Nella lettera di intenti all'Unione europea, il Governo afferma che il disegno di legge delega sulla riforma fiscale e assistenziale sarà approvato entro il 31 gennaio 2012, "quindi con tempi compatibili all'emanazione dei provvedimenti delegati entro il 2012". Nel medesimo documento, il Governo spiega - a proposito della citata clausola di salvaguardia - che, "qualora la delega non fosse esercitata entro il 30 settembre 2012 o le nuove disposizioni fiscali e assistenziali non siano in grado di garantire un sufficiente effetto positivo sul deficit (almeno 4 miliardi nel 2012, 16 miliardi nel 2013 e 20 miliardi a partire dal 2014), si avrà una riduzione automatica delle agevolazioni fiscali che garantirà comunque il raggiungimento degli obiettivi di risparmio. Viceversa, se la delega verrà esercitata entro il termine e le nuove disposizioni garantiranno effetti di risparmio almeno pari a quelli previsti, non si procederà dunque al taglio automatico delle agevolazioni".

La Confedilizia ritiene indispensabile che si proceda al più presto all'individuazione dei regimi di esenzione, esclusione e favore fiscale che si sovrappongono alle prestazioni assistenziali. Se, infatti, l'individuazione e la successiva eliminazione o riduzione delle "sovrapposizioni" di cui sopra saranno sollecitate, sarà possibile, visti i risultati complessivi ai quali tale azione porterebbe, verificare già prima del 2012 quanto sia necessario incidere con la ben più complessa azione di riordino della spesa in materia sociale, e così assicurare in tempi brevi la non applicazione per il 2012 del taglio lineare del 5%.

Peraltro, come la Confedilizia ha avuto modo di far presente anche in sede di partecipazione ai lavori dei Gruppi di lavoro per la riforma fiscale istituiti dal Ministro dell'economia e delle finanze (in particolare, in quello dedicato alla "erosione fiscale"), nell'elenco allegato alla manovra di luglio avrebbero dovuto essere comprese - ai sensi dell'art. 21, comma 11, lettera a), della l. 31 dicembre 2009, n. 196 - le sole disposizioni "recanti esenzioni o riduzioni del prelievo obbligatorio, con l'indicazione della natura delle agevolazioni, dei soggetti e delle categorie dei beneficiari e degli obiettivi perseguiti".

Ciononostante, nell'elenco allegato al provvedimento di luglio - così come in quello allegato al disegno di legge delega per la riforma fiscale e assistenziale - figurano una serie di disposizioni che non costituiscono affatto regimi agevolativi.

A titolo esemplificativo, e limitandosi al solo settore immobiliare, nell'elenco è presente - oltre all'esenzione Irpef per l'abitazione principale - la norma sull'abbattimento del 15% del canone di locazione ai fini Irpef, che è una deduzione forfettaria delle spese. Misura che - qualora non si intervenga in tempo utile - subirà il taglio del 5 e del 20% insieme, fra l'altro, con la detrazione Irpef del 36% e con la detrazione Irpef/Ires del 55%, relative rispettivamente alle ristrutturazioni edilizie e agli interventi per il risparmio energetico, nonché con la deduzione del 30% per i contratti di locazione agevolati a canone calmierato.

## 5. Problemi aperti in materia di Catasto

Considerata l'importanza delle risultanze catastali ai fini dell'applicazione di una serie di tributi gravanti sugli immobili, la riforma fiscale deve costituire l'occasione per affrontare e risolvere alcuni problemi di rilevante portata che affliggono il settore catastale, di seguito illustrati partitamente.

### *Unità immobiliari tipo*

L'art. 7 del d.p.r. n. 1142/1949, dispone che, determinato il numero delle classi in cui ciascuna categoria deve essere divisa, gli uffici catastali procedano "al riconoscimento ed alla identificazione di un certo numero di unità tipo che siano atte a rappresentare per ciascuna classe il merito medio delle unità immobiliari che vi debbono essere comprese".

Il successivo art. 9 prevede che per ciascuna zona censuaria venga compilato "un quadro di qualificazione e classificazione che deve indicare le categorie riscontrate nella zona censuaria ed il numero delle classi in cui ciascuna categoria è stata divisa, e contenere i dati di identificazione e la descrizione delle unità immobiliari scelte come tipo per ciascuna classe".

L'art. 61, sempre del citato provvedimento, prevede infine il confronto con le unità tipo ai fini del classamento delle singole unità immobiliari.

Considerato che il classamento delle singole unità immobiliari produce dirette conseguenze in termini di tassazione delle stesse, con riferimento a tutti i tributi fondati sulle risultanze catastali, si pone il problema della conoscibilità - da parte di contribuenti e professionisti - delle unità tipo individuate per le singole zone censuarie. Conoscibilità attualmente non assicurata.

#### *Procedura Doc-fa*

Per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane al Catasto è previsto da tempo l'utilizzo della procedura Doc-fa, consistente in un programma informatico realizzato dall'Agenzia del territorio e utilizzato dai professionisti per le denunce di accatastamento e di variazione catastale dei fabbricati.

Con tale modello si possono presentare al Catasto:

- dichiarazioni di fabbricato urbano o nuova costruzione (accatastamento);
- denunce di variazione;
- denunce di unità afferenti ad enti urbani.

Il programma in questione procede in modo automatico al classamento delle unità immobiliari, sulla base dei dati immessi dai professionisti. Ma né i professionisti incaricati né, tantomeno, i proprietari delle unità immobiliari, hanno la possibilità di conoscere i criteri con i quali il programma Doc-fa elabora i dati immessi nello stesso, attraverso i quali si perviene al classamento. Con la conseguenza di una evidente mancanza di trasparenza delle procedure catastali.

È dunque necessario che vengano resi noti i criteri attraverso i quali la procedura Doc-fa elabora i dati immessi nel programma dai professionisti, pervenendo al classamento delle unità immobiliari.

#### *Contenzioso catastale*

Nell'ambito della tutela del contribuente in campo catastale c'è un vuoto inaccettabile.

Ci si riferisce al fatto che le tariffe d'estimo (che vengono approvate con decreto ministeriale e che - applicate ai singoli immobili così come inquadrati, in sede di classamento, nelle loro proprie categorie e classi - determinano la rendita, cioè la base imponibile delle imposte per case, negozi ed uffici) non sono impugnabili che per vizi di legittimità, avanti la giustizia amministrativa.

I Tribunali amministrativi, avendo in tema solo i poteri tipici della giurisdizione di legittimità, non hanno infatti la possibilità di sindacare gli aspetti tecnici e fattuali delle attività amministrative inerenti il Catasto.

Al contribuente, insomma, non è dato di far controllare da alcun giudice la congruità degli estimi; ciò che - all'evidenza - maggiormente interessa il contribuente medesimo, posto che dalle tariffe d'estimo discendono le rendite catastali e, quindi, le imposte.

L'individuazione ad opera del legislatore di un giudice competente nel merito per gli estimi fa semplicemente applicazione di principi tipici di uno Stato di diritto. E si impone, quindi, in uno Stato che voglia rimanere, ed essere considerato, tale.

#### *Valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare*

L'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) dell'Agenzia del territorio rileva le quotazioni dei valori di compravendita e dei canoni di locazione degli immobili a destinazione residenziale, commerciale, produttiva, terziaria. Quotazioni che costituiscono la base di valutazioni effettuate dall'Amministrazione finanziaria nell'ambito dell'applicazione di diversi tributi.

Gli elementi economici che costituiscono la banca dati dell'Omi - e il cui collegamento al Catasto è di tutta evidenza - vengono approvati da una "Commissione interna" di validazione appositamente istituita presso ciascun ufficio periferico.

Considerata l'importanza delle quotazioni rilevate dall'Agenzia del territorio, si rende necessario garantire trasparenza alle stesse. Allo scopo, potrebbe essere mutuato il sistema attualmente vigente in campo tributario per gli studi di settore, i quali - prima di essere approvati - vengono sottoposti all'esame di una Commissione di esperti (prevista da uno specifico decreto ministeriale), formata da rappresentanti delle organizzazioni economiche e degli ordini professionali. Commissione che - del tutto estranea all'Amministrazione - esprime volta per volta un parere in merito alla idoneità degli studi a rappresentare la realtà economica cui si riferiscono, procedendo all'approvazione o meno degli stessi.



# Risposte ai quesiti

(a cura della Redazione)

**AVVERTENZA.** La Rubrica fornisce risposte solo a quesiti di interesse generale. Non saranno, pertanto, presi in considerazione quesiti nè a carattere personale nè relativi a questioni già pendenti innanzi all'Autorità Giudiziaria.

**D** Quesito da Torino. Concerne la legittimità di un cartello di segnalazione di passo carrabile rilasciato dal Comune per un accesso (definito pedonale) ad un'area condominiale, sul presupposto che l'accesso in questione serva per introdurre velocipedi e/o motoveicoli spinti a mano.

**R** Premesso che, sul problema, non ci risultano precedenti editti giurisprudenziali e neppure istruzioni e/o interpretazioni amministrative, propendiamo per la legittimità del cartello de quo. Il passo carraio è, infatti, un accesso ad un'area laterale idonea allo stazionamento "di uno o più veicoli" e, sempre per norma del Codice della strada, sono veicoli anche quelli "spinti o trainati dall'uomo a piedi" (come nella fattispecie), senza che con questa interpretazione contrasti la definizione che sempre il Codice dà dei "veicoli".

**D** Sono proprietario - quesito da Novellara - di un appartamento che per la maggior parte dell'anno resta vuoto. Sono tenuto lo stesso a contribuire alle spese di riscaldamento? Preciso che il regolamento nulla stabilisce in proposito.

**R** Sì. Ciascun condomino la cui proprietà sia fornita di elementi scaldanti e dei relativi allacciamenti, ha il godimento potenziale del riscaldamento centrale, ed è questo uso potenziale, non quello effettivo, che rileva ai fini della contribuzione alle spese (in tal senso, cfr. Cass. sent. n. 555 del 9 marzo 1967 e, più recentemente, Cass. sent. n. 13160 del 6 dicembre 1991).

**D** In un condominio l'assemblea ha deliberato, a maggioranza, la vendita di un locale comune inutilizzato. Si domanda se tale delibera sia legittima. Quesito da Arenzano.

**R** No. Per deliberare validamente l'alienazione di un bene comune occorre il consenso della totalità dei condòmini. Lo stabilisce espressamente l'art. 1108 c.c., dettato in tema di comunione ma applicabile anche alla materia condominiale in virtù dell'espresso rinvio operato dall'art. 1139 c.c. (cfr. Cass. sent. n. 2585 del 25 marzo 1988, e Corte di Appello di Milano, sent. n. 1032 del 20 giugno 1989).

**D** In caso di diniego di rinnovo alla prima scadenza contrattuale di una locazione commerciale, il conduttore - si chiede da Ascoli Piceno - ha diritto di ricevere l'indennità di avviamento commerciale?

**R** Essendo il rapporto cessato per iniziativa del locatore, la risposta è necessariamente affermativa (in tal senso,

cfr. Cass. sent. n. 15590 del 12 luglio 2007). Naturalmente, perché maturi il diritto di cui trattasi, l'attività esercitata nell'immobile locato deve comportare contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

**D** L'assemblea condominiale può modificare, a maggioranza, una clausola contenuta in un regolamento contrattuale? Quesito da Panarea.

**R** Secondo la giurisprudenza più recente la risposta al quesito è affermativa a condizione, però, che si tratti di una clausola che disciplini l'uso delle cose comuni e purché la relativa delibera sia assunta con la maggioranza, tanto in prima quanto in seconda convocazione, di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c. Diversamente, ove si tratti di una clausola che limiti i diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o condominiali oppure che attribuisca ad alcuni condòmini maggiori diritti rispetto ad altri, occorrerà il consenso unanime dei partecipanti alla comunione (cfr., ex multis, Cass. sent. n. 5626 del 18 aprile 2002).

**D** Un condomino, che non ha potuto partecipare alla riunione condominiale perché non convocato, domanda se, sulla base di questo presupposto, possa impugnare le delibere che, nella circostanza, l'assemblea ha assunto. Quesito da Carpi.

**R** La risposta è positiva. Tuttavia si consideri che la mancata comunicazione, ad uno o più condòmini, dell'avviso di convocazione non rende nulla ma semplicemente annullabile la delibera condominiale, la quale pertanto, se non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, terzo comma, c.c., è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio (cfr. Cass. sez. un., sent. n. 4806 del 7 marzo 2005).

**D** Un proprietario di un immobile locato in Busseto ad una pizzeria chiede di conoscere il saggio degli interessi legali per l'anno 2010.

**R** Per l'anno richiesto il saggio è stato dell'1%. Ricordiamo che attualmente è invece pari all'1,50%.

**D** Nella palazzina nella quale sono proprietario di un appartamento concesso in locazione con contratto 3+2 è stata deliberata - si chiede da Piacenza - la disinfezione dei locali condominiali destinati alla raccolta delle immondizie. Il mio inquilino afferma che la relativa spesa

non è di sua competenza. È vero? Preciso che il contratto di locazione nulla prevede al riguardo.

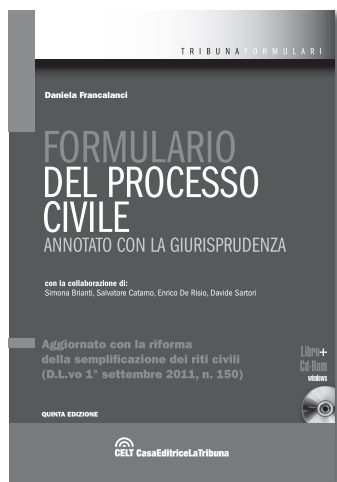
**R** La spesa relativa alla disinfestazione dei locali comuni destinati alla raccolta delle immondizie è di competenza del conduttore. Così prevede, infatti, l'Allegato "G" al D.M. 30 dicembre 2002, che disciplina il riparto degli oneri accessori per le locazioni agevolate (3+2).

**D** In un condominio è stato deliberato il rifacimento della pavimentazione esterna con materiali uguali a quelli preesistenti. Si domanda da Napoli se, per i lavori in questione, è possibile usufruire della detrazione fiscale del 36%.

**R** Sì. Si tratta di una di quelle ipotesi, infatti, per le quali - come chiarito dall'Agenzia delle Entrate (cfr. Guida fiscale, marzo 2011) - è possibile godere della detrazione in questione.

**D** Una società di capitali, proprietaria di un appartamento locato ad uso abitativo, può optare per il regime della cedolare secca? Quesito da un abbonato di Caltanissetta.

**R** No. Le società di capitali, benché proprietarie di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo, non possono optare per la cedolare secca.



## Novità in libreria

### I Codici illustrati

DANIELA FRANCALANCI  
**FORMULARIO DEL PROCESSO CIVILE  
 annotato con la giurisprudenza**

Casa Editrice La Tribuna, 2011 pagg. 960.

Contiene cd-rom [windows]

ISBN 978-88-6132-804-4 [euro 53,00]

Il volume riporta oltre 300 formule annotate con la giurisprudenza più recente e significativa. Questa nuova edizione del volume propone non il puro scheletro degli atti processuali, come spesso accade, bensì atti completi; nella citazione, ad esempio, non figura dunque la sola vocatio in ius, ma è presentata anche una completa editio actionis.

A tal fine gli Autori, tutti avvocati, hanno elaborato formule attingendo talora dalla propria esperienza professionale, oppure ispirandosi a fattispecie concretamente vagliate dalla giurisprudenza. Vengono prese in considerazione le formule che riguardano, tra l'altro: il procedimento davanti al Tribunale; il procedimento davanti al Giudice di Pace; il procedimento davanti alla Corte d'Appello; il procedimento davanti alla Corte di Cassazione; la revocazione e l'opposizione di terzo; le controversie in materia di lavoro e previdenza; i procedimenti di esecuzione forzata; il procedimento monitorio; i procedimenti cautelari; i procedimenti in materia di famiglia; l'arbitrato. L'Opera è aggiornata con la riforma della semplificazione dei riti civili (D.L.vo 1° settembre 2011, n. 150)

[www.latribuna.it](http://www.latribuna.it)

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

# Indice cronologico della giurisprudenza

AVVERTENZA: La segnalazione *m. sta* ad indicare una pronuncia che viene riportata, nella pagina indicata, solo in massima.

- Cass. civ., sez. III, 3 febbraio 2011, n. 2549, Orchidea 2000 S.r.l. c. Congregazione Ancelle Divine Provvidenza, *m.*, pag. 93
- Cass. pen., sez. I, 15 febbraio 2011, n. 5584 (ud. 11 gennaio 2011), Trivelli, *m.*, pag. 91
- Cass. civ., sez. III, 24 febbraio 2011, n. 4499, Serra c. Studio Legale Associato Avv.ti Mario ed altri, *m.*, pag. 87
- Cass. pen., sez. II, 4 marzo 2011, n. 8724 (ud. 11 febbraio 2011), Essaki, *m.*, pag. 90
- Cass. civ., sez. I, 7 marzo 2011, n. 5381, Ricci c. Min. Infrastrutture Trasporti, *m.*, pag. 89
- Cass. civ., sez. II, 10 marzo 2011, n. 5740, Vitari c. Chianese ed altri, *m.*, pag. 91
- Cass. civ., sez. V, 11 marzo 2011, n. 5835, Agenzia Entrate c. Domus Mia Immobili di Vincenzo Di Donna, *m.*, pag. 94
- Cass. civ., sez. V, 11 marzo 2011, n. 5843, Fin Medica S.p.a. c. Agenzia Territorio, *m.*, pag. 92
- Cass. civ., sez. VI, 11 marzo 2011, n. 5907, Bajeli c. Magro, *m.*, pag. 85
- Cass. civ., sez. VI, 11 marzo 2011, n. 5911, Marchione c. Sillitti, *m.*, pag. 90
- Cass. pen., sez. II, 11 marzo 2011, n. 9908 (c.c. 24 febbraio 2011), Scagliarini, *m.*, pag. 91
- Cass. civ., sez. V, 16 marzo 2011, n. 6116, Min. Economia Finanze ed altro c. Giliberti, *m.*, pag. 94
- Cass. civ., sez. V, 23 marzo 2011, n. 6613, Moroni c. Agenzia Entrate ed altri, *m.*, pag. 92
- Cass. pen., sez. II, 23 marzo 2011, n. 11544 (ud. 8 febbraio 2011), Maddii, *m.*, pag. 88
- Cass. civ., sez. I, 24 marzo 2011, n. 6852, Prov. Roma c. Giorgetti ed altri, *m.*, pag. 87
- Cass. pen., sez. III, 24 marzo 2011, n. 11956 (ud. 22 dicembre 2010), Cadau Giannetto e altri, *m.*, pag. 87
- Cass. civ., sez. V, 25 marzo 2011, n. 6914, Imm. Roana S.r.l. c. Min. Economia Finanze ed altri, *m.*, pag. 92, 93
- Cass. civ., sez. V, 25 marzo 2011, n. 6915, Min. Finanze ed altro c. Mazzetti, *m.*, pag. 92
- Cass. civ., sez. V, 25 marzo 2011, n. 6936, Lucini ed altro c. Min. Economia Finanze ed altro, *m.*, pag. 93
- Cass. civ., sez. V, 31 marzo 2011, n. 7339, Min. Economia Finanze ed altro c. Kme Group S.p.a., *m.*, pag. 92
- Cass. civ., sez. V, 31 marzo 2011, n. 7344, Villa Trenker Di Cav. Patrizio Podini c. Min. Economia Finanze ed altri, *m.*, pag. 94
- Cass. civ., sez. V, 31 marzo 2011, n. 7372, Agenzia Territorio c. Le Querce S.r.l., *m.*, pag. 92
- Cass. civ., sez. V, 31 marzo 2011, n. 7408, Min. Economia Finanze ed altro c. Barbieri ed altro, *m.*, pag. 93
- Cass. civ., sez. I, 31 marzo 2011, n. 7506, Iacp Prov. Napoli c. Pastore, *m.*, pag. 87
- Cass. civ., sez. VI, 31 marzo 2011, n. 7542, Agenzia Entrate c. Agenit S.r.l., *m.*, pag. 93
- Cass. civ., sez. VI, 31 marzo 2011, n. 7547, Spolaore c. Mazzetto ed altro, *m.*, pag. 85
- Cass. civ., sez. II, 4 aprile 2011, n. 7630, Contoli c. Valerio ed altri, *m.*, pag. 87
- Cass. civ., sez. III, 5 aprile 2011, n. 7699, Capocotta c. Micillo ed altro, *m.*, pag. 91
- Cass. civ., sez. II, 6 aprile 2011, n. 7881, Viero c. Zanichelli, *m.*, pag. 86
- Cass. civ., sez. II, 7 aprile 2011, n. 8001, Rossotti c. Rossi, *m.*, pag. 89
- Cass. civ., sez. II, 8 aprile 2011, n. 8092, Pellini c. Lombardo ed altri, *m.*, pag. 94
- Cass. civ., sez. I, 11 aprile 2011, n. 8225, Palermo c. Fall. Pratoro Di Aldo Praturlon S.a.s. ed altri, *m.*, pag. 94
- Cass. civ., sez. III, 12 aprile 2011, n. 8298, Rivetti c. Iacopino, *m.*, pag. 87
- Cass. civ., sez. III, 12 aprile 2011, n. 8322, Imm. Velate di Rumore s.a.s. c. Comune Tal Commercio Talgio Lamiere S.r.l., *m.*, pag. 86
- Cass. civ., sez. II, 14 aprile 2011, n. 8504, Della Bona c. Gabrielli, *m.*, pag. 86
- Cass. civ., sez. III, 15 aprile 2011, n. 8729, Barbaresi c. Ottavi A. ed altri, pag. 67
- Cass. civ., sez. III, 19 aprile 2011, n. 8972, Finmek s.p.a. in liquidazione straordinaria c. Konor s.r.l. ed altra, pag. 63
- Cass. civ., sez. I, 27 aprile 2011, n. 9385, Niutta c. Curatela Fall. Malgeri, *m.*, pag. 88
- Cass. civ., sez. III, 27 aprile 2011, n. 9408, La Mima S.r.l. c. Ofaa Gima S.r.l., *m.*, pag. 85
- Cass. civ., sez. III, 27 aprile 2011, n. 9415, Blotta c. Villaverde s.a.s. ed altri, *m.*, pag. 90
- Cass. civ., sez. III, 27 aprile 2011, n. 9416, Gestione Agenzie Ippiche Velletri di Vellone Elisabetta S.a.s. c. Martella, *m.*, pag. 89
- Cass. civ., sez. V, 29 aprile 2011, n. 9550, Agenzia Entrate c. Imm. Malinverni di Malinversi Giorgio, *m.*, pag. 93
- Cass. civ., sez. VI, 30 aprile 2011, n. 9597, Malaspina c. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale Ater, *m.*, pag. 88
- Trib. civ. Modena, sez. II, ord. 5 maggio 2011, X c. Y, pag. 79
- Cass. civ., sez. I, 5 maggio 2011, n. 9977, Min. Economia Finanze ed altro c. Prevedello, *m.*, pag. 89
- Cass. civ., sez. II, 9 maggio 2011, n. 10153, Cond. via Vincenzo Picardi Roma c. Tomassetti ed altri, *m.*, pag. 85
- Cass. civ., sez. II, 9 maggio 2011, n. 10163, Bettini c. Serrantoni, *m.*, pag. 89
- Cass. civ., sez. II, 11 maggio 2011, n. 10347, Orlando c. Guida ed altri, *m.*, pag. 85
- Cass. civ., sez. II, 11 maggio 2011, n. 10350, Panciroli c. Zanin ed altri, *m.*, pag. 88
- Cass. civ., sez. III, 16 maggio 2011, n. 10717, A/2f Mobili Fassari S.r.l. c. Cammarata ed altri, *m.*, pag. 85
- Cass. civ., sez. II, 16 maggio 2011, n. 10754, Tomassi c. Condominio Recupero Fontesecco, pag. 62
- Cass. civ., sez. II, 16 maggio 2011, n. 10756, Rugolo c. Bella, *m.*, pag. 86
- Trib. civ. Milano, sez. XIII, 17 maggio 2011, n. 6617, Licita c. Ponti ed altri, pag. 83
- Cass. civ., sez. VI, 17 maggio 2011, n. 10844, Supermarket Del Legno Di Cocchiara c. Cristallo S.p.a., *m.*, pag. 90
- Cass. civ., sez. III, 19 maggio 2011, n. 11008, Accarino c. Cond. via F.lli Bozzi 14 Milano, *m.*, pag. 86
- Cass. civ., sez. III, 19 maggio 2011, n. 11010, Marina Yachting S.p.a. c. Casotti, *m.*, pag. 91
- Cass. civ., sez. III, 19 maggio 2011, n. 11014, Angelini c. Seri ed altri, *m.*, pag. 90
- Cass. civ., sez. II, 20 maggio 2011, n. 11254, Capitolo Cattedrale Gravina c. Comune di Gravina, *m.*, pag. 91
- Cass. civ., sez. III, 26 maggio 2011, n. 11602, Del Moro c. Iris Di Berardino S.a.s., *m.*, pag. 94
- Cass. civ., sez. V, 27 maggio 2011, n. 11707, Agenzia Entrate c. Perretti ed altri, *m.*, pag. 92
- Cass. civ., sez. II, 27 maggio 2011, n. 11812, Merlino ed altro c. Basso ed altro, *m.*, pag. 89
- Cass. civ., sez. II, 27 maggio 2011, n. 11858, Cipoltoni c. Bnl S.p.a. ed altri, *m.*, pag. 91
- Cass. civ., sez. II, 6 giugno 2011, n. 12242, Gentile c. Pisacane ed altri, *m.*, pag. 92
- Cass. civ., sez. III, 7 giugno 2011, n. 12286, Lanuto c. Martino, *m.*, pag. 89
- Cass. civ., sez. III, 7 giugno 2011, n. 12290, Comitato Regionale Lazio Croce Rossa Italiana c. Università degli Studi di Roma "La Sapienza", pag. 61
- Cass. civ., sez. II, 7 giugno 2011, n. 12291, Petrucci ed altro c. Odasso, *m.*, pag. 90
- Cass. civ., sez. II, 7 giugno 2011, n. 12310, Tedone c. Cond. via Zuccarello 79 Genova, *m.*, pag. 88, 89
- Cass. civ., sez. II, 8 giugno 2011, n. 12532, D'Alise c. Scarpati, *m.*, pag. 86
- Cass. civ., sez. un., 10 giugno 2011, n. 12722, Condominio via XX Settembre 165 La Spezia c. Celentano G, *m.*, pag. 88
- Cass. civ., sez. II, 11 luglio 2011, n. 15203, Antonini c. Condominio Viale dei Colli Portuensi 122 in Roma, pag. 58
- Cass. civ., sez. II, 12 luglio 2011, n. 15291, Geppi R. ed altro c. Condominio Via Ovidio 4/7 in Trieste, pag. 56
- Cass. civ., sez. VI, 12 luglio 2011, n. 15319, Tarquini c. Condominio Via Tenuta del Casalotto 9/b in Roma, pag. 54
- Cass. civ., sez. III, 14 luglio 2011, n. 15443, Guglielmi ed altri c. Palombo, pag. 53
- Trib. civ. Roma, sez. V, decr. 22 luglio 2011, n. 6563, Magi c. Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma, pag. 82
- Trib. civ. Treviso, ord. 2 agosto 2011, Milano c. Baronetto, pag. 76
- Cass. civ., sez. II, 8 settembre 2011, n. 18421, T.M. ed altro c. G.M. ed altra, pag. 48
- Cass. civ., sez. II, 21 settembre 2011, n. 19210, Condominio Via Piero Aloisi 29 in Roma c. Tempesta, pag. 44
- Trib. civ. Busto Arsizio, sez. dist. 28 settembre 2011, Tizia c. Condominio Omega, pag. 75
- Trib. civ. Sant'Angelo dei Lombardi, 5 ottobre 2011, X. c. Y., pag. 73
- Cass. pen., sez. III, 18 ottobre 2011, n. 37516 (ud. 13 luglio 2011), X., pag. 43
- Trib. pen. Gela, 19 ottobre 2011, n. 471, C. C., pag. 71
- Cass. civ., sez. un., 19 ottobre 2011, n. 21582, c. Zaffino Francesco & figli di Enrico e Pietro Zaffino s.a.s., pag. 31
- Cass. civ., sez. II, 21 ottobre 2011, n. 21907, Condominio via M. De Napoli 26 in Bari c. Santoro, pag. 39
- Cass. civ., sez. III, 27 ottobre 2011, n. 22398, D.M. c. E.M., pag. 38
- Cass. pen., sez. I, 2 dicembre 2011, n. 44905 (ud. 11 novembre 2011), M. L. ed altro, pag. 37

