

IL PICCOLO PROPRIETARIO DI CASA

SUPPLEMENTO BIMESTRALE DE "IL PICCOLO PROPRIETARIO DI CASA" - AUT. TRIBUNALE DI MILANO 209/87
 DIRETTORE RESPONSABILE MAURO SUMA - DIRETTORE EDITORIALE SILVIO REZZONICO

SOMMARIO

Editoriale: no al blocco degli sfratti	1
Tabelle millesimali e indebito arricchimento	2
Il condominio datore di lavoro	3
Piano casa e recupero dei sottotetti	4
La sospensione degli sfratti a norma della Lg. 11/2005	5
Riforma del catasto e Commissioni censuarie	6
Le azioni giudiziali contro l'occupazione senza titolo	9
Locazione e fallimento	11
Notiziario Utile	13



EDITORIALE: NO AL BLOCCO DEGLI SFRATTI

Ancora una volta si vuol far pagare ai proprietari di casa il problema dell'emergenza abitativa nelle grandi città. Gli Assessori di Roma, Napoli e Milano hanno chiesto nuovamente la proroga degli sfratti esecutivi come unica soluzione ad una situazione ingestibile sia dal punto di vista sociale che dell'ordinamento pubblico.

Ma bloccare nuovamente gli sfratti per finita locazione produrrà l'effetto negativo di vedere sparire dal mercato numerosi immobili in quanto i proprietari si guarderanno bene dall'offrire in locazione case di cui non otterranno mai la restituzione. Inoltre molti sfratti riguardano o occupazioni abusive di alloggi che precludono i diritti di chi realmente avrebbe motivo per avere l'assegnazione o inquilini morosi (di uffici e negozi). Il Governo Renzi aveva assicurato, nel cosiddetto Piano

Casa, convertito in Legge il 20 maggio del 2014, di aver previsto interventi per un miliardo e 740 milioni con tre obiettivi: sostegno agli affitti a canone concordato, ampliamento dell'offerta di alloggi popolari, sviluppo dell'edilizia residenziale sociale. Il fondo per gli affitti e il fondo per la morosità incolpevole sono stati rifinanziati con 466 milioni di euro. Che fine hanno fatto? I Comuni si rivolgano al Governo non per chiedere una nuova proroga degli sfratti ma per ottenere i fondi promessi (e non pervenuti) per affrontare quei casi che hanno diritto ad un sostegno da parte dello Stato.

Silvio Rezzonico
 Presidente CONFAPPI

*I numeri di questa rivista
 possono essere
 estratti e stampati dalle Sedi FNA e
 CONFAPPI, nonché dai loro associa-
 ti, accedendo a www.confappi.it*

@ www.confappi.it

20149 Milano, Via Ruggero di Lauria, n° 9 - Telef. 02/ 33105242

TABELLE MILLESIMALI E INDEBITO ARRICCHIMENTO



Quando nel condominio il proprietario di un immobile trae vantaggio da un errore presente nelle tabelle millesimali, non contribuendo, ad esempio, alle spese per i lavori deliberati dall'assemblea, il condominio può procedere per indebito arricchimento (art. 2041 cc) e ottenere un rimborso dal proprietario che non ha pagato. È quanto deciso dai giudici della Corte di Cassazione con la sentenza n. 5690 del 10 marzo 2011. Tutto nasce da un'infiltrazione d'acqua, che costringe i condomini di uno stabile a deliberare alcuni interventi di manutenzione straordinaria. Come da regolamento, il costo dei lavori è ripartito in base alle tabelle millesimali, che però a causa di un errore non contemplano uno degli immobili danneggiati. Accade così che il proprietario di quell'appartamento, pur giovandosi dei lavori, non sborsa un soldo.

La questione arriva in tribunale e la sentenza di primo grado dà ragione al condomino, poiché l'unità immobiliare di sua proprietà, in effetti, non era contemplata nelle tabelle millesimali originarie, ma solo in quelle modificate, la cui efficacia però non poteva essere retroattiva. A ribaltare il verdetto è la Corte d'Appello, che ha accolto la domanda di indebito arricchimento promossa dal condominio nei confronti del condomino non pagante.

Secondo i giudici di secondo grado, il condomino, infatti, ha tratto vantaggio

dalla permanenza di un'errata tabella millesimale, risparmiando sulla spesa straordinaria, che è stata così sostenuta dagli altri condomini i quali, rifacendosi a una tabella errata, hanno approvato il riparto. Non pagando i lavori, il condomino si è quindi ingiustamente arricchito e, di fatto, l'unico rimedio possibile in mancanza di un titolo specifico sul quale avviare un'azione contrattuale, è quello di procedere per indebito arricchimento. La Corte ha condannato quindi il condomino a pagare la parte spettante dei lavori, secondo quanto disposto dalle tabelle millesimali modificate, oltre agli interessi e alla rivalutazione monetaria. Si tenga presente che il termine prescrizione per la richiesta di rimborso è pari a dieci anni dal momento del pagamento.

La decisione è stata confermata dalla Suprema Corte, con cui gli ermellini hanno sposato la linea dei giudici d'Appello con riguardo all'azione di indebito arricchimento. Ma perché? Non era sufficiente che il condomino, una volta accertato l'errore, intraprendesse un'azione giudiziaria per la modifica delle tabelle? Nulla lo vietava, ma il procedimento di revisione necessita di tempo e in molti casi di un'accurata indagine tecnica. Inoltre, qualsiasi modifica non avrebbe avuto portata retroattiva e gli effetti si sarebbero concretati soltanto con il passaggio in giudicato della decisione. Infatti, secondo la pronuncia della Cassazione n. 7696 dell'8 settembre 1994, "la sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall' art. 69 disp. att. cod. civ., non ha natura dichiarativa ma costitutiva, avendo la stessa funzione dell'accordo raggiunto all'unanimità dai condomini, con la conseguenza che l'efficacia di tale sentenza, in mancanza di specifica disposizione di legge contraria, inizia a decorrere solo dal passaggio in giudicato".

Nella specie la decisione dei giudici supremi ha preferito all'azione di indebito, quella di illecito arricchimento, riconoscendo la irretroattività della sentenza o delibera che dispone la revisione delle tabelle. Nella sentenza, inoltre, i giudici hanno riconosciuto la legittimazione dell'amministratore di condominio a proporre l'azione di indebito arricchimento, anche se a norma dell'art. 2041 c.c. a essere legittimati dovrebbero essere i singoli condomini, posto che il condomino non subisce alcun impoverimento, nel caso in cui un condomino versi un importo minore ed un altro uno maggiore, ricevendosi sempre il totale rapportato a mille millesimi.

Matteo Rezzonico

LA TUA FIRMA PER SALVARE LA TUA CASA

Invia la tua adesione

ed il tuo indirizzo

e-mail alla sede

dove sei iscritto

o ai siti nazionali

www.confappi.it

www.fna.it

www.casaconsumlombardia.it

IL CONDOMINIO DATORE DI LAVORO



Al pari di un'azienda, anche il condominio può configurarsi come una struttura organizzata in grado di offrire lavoro. Ciò avviene, ad esempio, con l'assunzione del portiere, del giardiniere, dell'addetto alle pulizie o della manutenzione, vale a dire lavoratori dipendenti, regolarmente assunti nel rispetto del contratto collettivo nazionale. In questi casi, è l'amministratore pro tempore ad assumere le vesti di datore di lavoro e, in quanto tale, è tenuto a rispettare le disposizioni in tema di salute e sicurezza sul lavoro previste dal D.Lgs 81/2008. Nello specifico, l'amministratore ha il dovere di tutelare non solo i lavoratori dipendenti inquadrati dal Contratto collettivo dei proprietari di fabbricati, ma anche tutti quei lavoratori subordinati, che all'interno del condominio svolgono mansioni affini a quelle indicate nel contratto nazionale.

Quando, invece, il condominio commissiona, attraverso un contratto d'appalto, dei lavori edili o di ingegneria civile, (previsti dal Titolo IV del D. Lgs 81/2008 "Cantieri temporanei o mobili"), l'amministratore assume il ruolo di committente. In questa veste ha la facoltà (e non

l'obbligo) di nominare il Responsabile dei lavori, un tecnico abilitato che si occupa della progettazione, dell'esecuzione e del controllo dell'esecuzione dell'opera. Tale figura, nel momento in cui accetta l'incarico, eredita le responsabilità amministrative e penali dal committente che, è comunque tenuto a verificarne costantemente l'operato, così da non incorrere in eventuale *culpa in vigilando*.

Se i lavori in condominio sono eseguiti da una sola impresa, il committente/responsabile dei lavori è tenuto a verificarne l'idoneità tecnico-professionale e, solo se l'impiego ha una durata lavorativa di 200 uomini/giorno, è obbligato a inviare una notifica preliminare ad Asl e alla Direzione territoriale del lavoro.

Quando, invece, i lavori coinvolgono più di un'impresa esecutrice, oltre alla verificare dell'idoneità tecnico-professionale e all'invio della notifica preliminare, il committente nomina il Coordinatore per la sicurezza. La nomina può avvenire in fase di progettazione (Csp) o di esecuzione dell'opera (Cse), a seconda delle caratteristiche degli interventi. Per i lavori non soggetti a pratica edilizia e di importo inferiore ai 100 mila euro, prima dell'inizio dei lavori, è sufficiente nominare soltanto il Cse, che ha il compito di redigere il Piano di sicurezza e di coordinamento.

Se il cantiere, invece, è soggetto a pratica edilizia e l'importo dei lavori è superiore ai 100 mila euro, è necessario nominare un coordinatore in fase di progettazione e uno in fase di esecuzione dell'opera, tenendo conto che entrambi gli incarichi pos-

sono essere assunti dalla stessa persona.

Il committente/responsabile dei lavori è tenuto ad acquisire dal coordinatore per la progettazione il fascicolo dell'opera, a disposizione dei soggetti incaricati di eventuali interventi di manutenzione. Il documento può essere integrato dal Coordinatore per l'esecuzione, in base all'evoluzione dei lavori o ad eventuali modifiche dell'opera.

Flavio Chiodini



Con DUE
inizia una nuova fase
della liberalizzazione del
gas e dell'energia
scegliete di diventare
padroni del vostro
destino energetico

DUE ENERGIE
Un marchio del Gruppo Duferco
Via Paolo Imperiale, 4/14
16126 GENOVA
Numero verde
800 93 93 00

www.dueenergie.com
info@dueenergie.com

PIANO CASA E RECUPERO DEI SOTTOTETTI



Per consentire l'ampliamento volumetrico degli edifici il Piano casa prevede, in alcuni casi e non in tutte le Regioni, ulteriori speciali deroghe sui limiti di altezza imposti dagli strumenti urbanistici.

A queste facilitazioni spesso si aggiungono le deroghe concesse dalle leggi regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti. Attenzione però, perché la situazione varia molto da Regione a Regione.

IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI

Il recupero delle mansarde è stato promosso a partire già dalla fine degli anni Novanta in alcune Regioni del Nord a cui hanno fatto seguito nel giro di un decennio praticamente tutte le Regioni italiane. Un intervento quindi che anticipava quello del Piano casa e che aveva lo scopo di limitare l'eccessivo consumo di suolo che si sta verificando negli ultimi decenni sfruttando spazi già esistenti, ma non sfruttati a fini abitativi. La prima condizione per poter trasformare quegli spazi in spazi abitabili era evidentemente quella di poter raggiungere le altezze minime, da qui le prime deroghe che hanno abbassato tali limiti e qualche concessione per potersi alzare anche aumentando di fatto il volume esistente.

I LIMITI DI ALTEZZA

Con il Piano casa quest'ultima concessione diventa molto più ingente, ma non sempre sfruttabile in altezza proprio a causa dei limiti imposti dagli strumenti

urbanistici. Nelle Regioni che hanno scelto la linea più soft di applicazione delle concessioni la sopraelevazione è consentita anche contestualmente agli interventi del Piano casa, ma restando all'interno delle possibilità date dagli strumenti urbanistici vigenti che definiscono le altezze massime di costruzione. Bisognerà quindi conciliare l'intervento con le disposizioni del decreto ministeriale 1444/1968 che definisce le trasformazioni possibili in altezza in base alle zone omogenee e le distanze tra fabbricati, con le leggi urbanistiche regionali, i piani regolatori e i regolamenti edilizi comunali. Tra le Regioni che hanno optato per questa linea ci sono l'Abruzzo, la Liguria, la Valle d'Aosta e la Provincia di Trento.

Non è possibile invece applicare i premi volumetrici del Piano casa alle sopraelevazioni nelle regioni Puglia e Toscana che hanno scelto la linea più restrittiva in tal senso.

Ci sono poi le Regioni in cui è possibile sopraelevare anche usufruendo delle deroghe concesse dalla legge regionale sui sottotetti. Si può quindi aumentare il volume rendendo abitabili e a norma i locali sottotetto anche con altezze inferiori ai 2,70 m normalmente richiesti, quando concesso dalla precedente legge. In Calabria per esempio l'altezza media richiesta scende a 2,30 m e si riduce 2,10 m per i Comuni sopra gli 800 metri di altitudine. È il caso delle Regioni Marche e Lazio dove la norma ammette anche la modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde con la limitazione di raggiungere l'aumento massimo del 20% della volumetria del sottotetto esistente. Anche in Piemonte è possibile cumulare l'intervento in deroga per il recupero a fini abitativi del sottotetto con quelli previsti dal Piano casa. Ci si può alzare massimo di un piano per ampliamenti ed è inoltre possibile applicare il Piano casa

anche agli edifici che hanno già usufruito del recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della legge regionale regionale 21/1998.

LE DEROGHE INTRODOTTE CON IL PIANO CASA

Ci sono poi le Regioni che hanno introdotto ulteriori deroghe sulle altezze con la legge Piano casa. In Basilicata è possibile accedere ai bonus per l'ampliamento massimo del 20%, solo se l'intervento è realizzato in continuità e comunque non separatamente dall'edificio. Pur dovendo comunque rispettare i limiti di distanze indicati dagli strumenti urbanistici vigenti, è possibile per speciale deroga del Piano casa superare di 3,10 m l'altezza consentita. Questo sconto è utilizzabile anche in combinazione con la legge regionale sottotetti collegando l'unità immobiliare alla mansarda recuperata. Anche in Basilicata gli interventi di ampliamento possono avvenire modificando le quote di colmo e di gronda e con alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura, fermo restando i 3,10 m.

Possibilità di modificare l'altezza della linea di colmo anche in Calabria se le nuove falde del tetto sono sfruttate per installare pannelli fotovoltaici. Qui infatti gli interventi di recupero dei piani sottotetto possono avvenire, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, mediante opere di tipo edilizio e tecnologico anche con modificazione delle linee di colmo e di gronda e delle pendenze, entro un'altezza massima di 3,60 metri e altezza media non superiore a 2,15 metri, qualora queste siano finalizzate anche all'installazione di tecnologie solari integrate, che abbiano una potenza di almeno 3 Kw.

Maria Chiara Voci

LA SOSPENSIONE DEGLI SFRATTI A NORMA DELLA LEGGE 11/2015



L'allegato n° 1, del Decreto Legge 31/12/2014, n° 192 (cosiddetto "milleproroghe") – recante proroga dei termini previsti da disposizioni legislative convertito in Legge 12/02/2015, n° 11 - ha disposto che al Decreto Legge 69/2013 sia aggiunto il seguente art. 5-bis: «*nelle more dell'attuazione per l'annualità 2015 del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di cui all'art. 11, comma cinque, della Legge 09/12/1998, n° 431 e successive modificazioni e della effettiva attribuzione delle risorse alle Regioni e comunque sino al 120 giorno successivo alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, al fine di consentire il passaggio da casa a casa per i soggetti interessati dalle procedure esecutive di rilascio per finita locazione di cui all'art. 4 comma otto del Decreto Legge 30/12/2013, n° 150, convertito con modificazioni dalla Legge 27/02/2014, n° 15, il competente Giudice dell'esecuzione, su richiesta delle parti interessate può disporre la sospensione della esecuzione di dette procedure. Ai fini della determinazione della misura dell'acconto dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dovute per l'anno 2016, non si tiene conto dei benefici fiscali derivanti dalla sospensione delle procedure di cui al primo periodo. Agli oneri derivanti dal presente com-*

ma, pari a 4,3milioni di Euro per l'anno 2016, si provvede mediante utilizzo del fondo di parte corrente iscritto nello stato di previsione del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ai sensi dell'art. 49 comma secondo, lettere "a" e "b" del Decreto Legge 24/04/2014, n° 66, convertito con modificazioni nella Legge 23/06/2014, n° 89».

La nuova disposizione ha comportato da un lato una speciale sospensione degli sfratti per finita locazione e dall'altro alcune agevolazioni fiscali per i locatori. I canoni percepiti dai proprietari interessati non saranno imponibili ai fini delle imposte dirette (per i Comuni di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Bari, Napoli, Palermo, Messina, Catania, Cagliari e Trieste e per i Comuni ad alta tensione abitativa con essi confinanti). Del bonus fiscale non si terrà però conto ai fini della determinazione della misura dell'acconto IRPEF dovuto per l'anno 2016.

La nuova disposizione stabilisce che relativamente gli sfratti per finita locazione riguardanti immobili abitativi, il Giudice della esecuzione, su richiesta della parte interessata, può disporre la sospensione della esecuzione fino al 28/06/2015. Possono usufruire della sospensione i conduttori che abbiano i requisiti per la proroga degli sfratti stabiliti dal Decreto Legge 30/12/2013, n° 150, convertito con modificazioni nella Legge 27/02/2014, n° 15. E, dunque, per avere diritto alla sospensione, i conduttori devono avere un reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27mila euro; essere o avere nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66% e non essere in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella Regione di residenza.

Hanno diritto alla sospensione, anche i

conduttori che abbiano le condizioni di reddito e di non possidenza con riferimento ai nuclei familiari con figli fiscalmente a carico.

La sospensione opera solo nei Comuni capoluogo di provincia; nei Comuni confinanti con capoluoghi di provincia con popolazione superiore a 10mila abitanti e per i Comuni ad alta tensione abitativa (Delibera CEE n° 87/2003).

In ogni caso, per l'art. 56, della Legge 392/1978, "qualunque forma abbia il provvedimento di rilascio, sia il locatore che il conduttore, possono in qualsiasi momento e limitatamente alla data fissata per la esecuzione, proporre opposizione al Tribunale in composizione collegiale".

Giovanni Tomassoli

ADERISCI A

CASACONSUM

Lombardia

**l'Associazione
dei Consumatori
a servizio
degli utenti
del bene CASA**

RIFORMA DEL CATASTO E COMMISSIONI CENSUARIE

A distanza di sei mesi dalla predisposizione della prima bozza/schema di Decreto Legislativo - del giugno 2014 - in data 13/1/2015 è stato pubblicato in G.U. il D.lgs 17/12/2014, n. 198, recante “composizione, attribuzioni e funzionamento delle commissioni censuarie, a norma dell’art. 2, comma 3, lettera a, della L. 11/3/2014, n. 23”. Come noto, la Legge delega 23/2014 prevedeva l’emanazione di decreti legislativi, entro dodici mesi dal 28 marzo 2014, in materia di revisione del sistema fiscale. In particolare, con riferimento alla Riforma del catasto, il Governo era chiamato, nello stesso termine, ad emanare alcuni decreti legislativi, di cui il primo diretto a ridefinire le competenze e il funzionamento delle Commissioni Censuarie Provinciali e della Commissione Censuaria Centrale, in essa compresa la validazione delle funzioni statistiche, in relazione al valore di mercato, alla localizzazione e alle caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale, introducendo procedure deflattive del contenzioso.

Il Dlgs doveva provvedere anche alla modifica della composizione delle commissioni censuarie assicurando la presenza in esse di rappresentanti della Agenzia delle entrate, degli enti locali, di professionisti, di tecnici e di docenti qualificati in materia di economia e di estimo urbano e rurale, di esperti di statistica e di econometria, anche indicati dalle associazioni di categoria del settore immobiliare (tra cui Confappi, Uppi etc.); di magistrati appartenenti alla giurisdizione ordinaria e amministrativa.

In tale contesto, il Dlgs 198/2014 ha provveduto alla riforma delle commissioni censuarie stabilendone le funzioni - anche nel rispetto di quelle già in precedenza esercitate, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica

650/1972, tuttora vigente - e le composizioni, attribuendo per la prima volta alle associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare, un ruolo non solo consultivo (di “designazione dei membri”) ma anche operativo e di controllo. Alle associazioni di categoria - unitamente ai Comuni e all’Agenzia delle Entrate - è stato ad esempio riconosciuto il diritto di impugnazione, avanti alla commissione censuaria centrale, delle decisioni delle commissioni censuarie locali in merito ai prospetti delle qualità e classi dei terreni e dei fabbricati e ai rispettivi prospetti delle tariffe d’estimo (articolo 15).

E’ apprezzabile, in ogni caso, lo sforzo di dare un “timing” all’insediamento delle nuove commissioni censuarie - entro un anno dal 28 gennaio 2015 - e ai tempi delle designazioni con poteri sussidiari/sostitutivi in capo ai presidenti dei Tribunali, nonché di prevedere, in un’ottica di “spending review”, il costo zero per l’opera prestata dai componenti, salvo i rimborsi spese.

La circolare Agenzia delle Entrate 18 febbraio 2015, numero 3/E.

In relazione al decreto legislativo 17/12/2014 n. 198, è stata emanata la circolare 3/E in data 18/2/2015, della Agenzia delle entrate, finalizzata a dare una prima interpretazione, a titolo di “prassi”, sul funzionamento delle commissioni censuarie. Intento dell’Agenzia delle entrate è quello di fornire *«...le prime indicazioni operative sugli adempimenti da effettuare per l’insediamento delle medesime...»*.

La circolare in questione si è attenuta ad una diligente e puntuale disamina, articolo per articolo, del testo del Dlgs 198/2014, mettendo in evidenza, come elementi qualificanti: i poteri sostitutivi delle commissioni censuarie centrali, in caso di inerzia di quelle locali, nonché i poteri dei Presidenti di Tribunale, su segnalazione del direttore dell’Agenzia

delle entrate di disporre lo scioglimento (e il conseguente rinnovo), delle commissioni censuarie che non deliberino nei termini previsti.

L’Agenzia delle entrate ha anche sottolineato, la funzione amministrativa delle commissioni stesse, nella quali è prevista - oltre alla presenza di magistrati, professionisti, docenti ed esperti della materia - anche di rappresentanti delle amministrazioni coinvolte (Comuni e Agenzia delle entrate).

Si legge ancora, nella circolare 3/E/2015: *«...tra gli elementi di novità si segnala peraltro l’estensione ai comuni e alle organizzazioni maggiormente rappresentative operanti nel settore immobiliare della possibilità di ricorrere contro le decisioni delle commissioni censuarie locali in merito ai prospetti delle qualità e classi dei terreni, ai quadri di qualificazione e di classificazione delle unità immobiliari urbane, nonché ai rispettivi prospetti tariffari»*.

La designazione e la nomina avranno ora avvio - ricorda l’Agenzia delle entrate - con la comunicazione da parte dell’Agenzia delle entrate centrale e da parte di quelle regionali alle Agenzie delle entrate provinciali, ai Prefetti e all’Anci. Per opportuna conoscenza la comunicazione sarà inviata anche ai presidenti dei Tribunali.

Le commissioni censuarie locali e quella centrale.

L’articolo 2 del Dlgs 198/2014 divide le commissioni censuarie in “locali” (con sede nelle città individuate nella tabella allegato numero 1 (esemplificativamente, in Piemonte: Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Novara, Torino, Vercelli e Vercelli) e “centrale”, con sede a Roma.

La composizione delle commissioni censuarie locali e di quella centrale.

Le commissioni censuarie locali sono articolate in sezioni di cui una compe-

competente in materia di catasto urbano e una, in fase di prima attuazione, specializzata in materia di revisione del sistema estimativo del catasto dei fabbricati.

Il numero delle sezioni di ciascuna commissione può essere modificato con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

Il Presidente della commissione censuaria locale è nominato dal Presidente del Tribunale nella cui circoscrizione ha sede la commissione, tra i magistrati ordinari o amministrativi, o tra i presidenti o tra i presidenti di sezione delle commissioni tributarie provinciali diverse da quella competente, in relazione agli atti della medesima commissione censuaria.

Per l'articolo 3 del Dlgs 198/2014, le sezioni delle commissioni censuarie locali sono composte da sei componenti effettivi e sei componenti supplenti. I componenti di ciascuna sezione sono scelti dal presidente del Tribunale, tra un numero almeno doppio di soggetti, meglio indicati nella norma (per esempio, un componente effettivo e un supplente su indicazione delle associazioni di categoria).

Le designazioni dei membri dell'Agenzia delle Entrate, dell'Anci, dei Prefetti, anche su indicazione delle associazioni di categoria, devono essere comunicate al presidente del Tribunale entro 60 giorni dalla richiesta del competente direttore regionale dell'Agenzia delle entrate. Entro trenta giorni dalla scadenza del termine di sessanta giorni, di cui si è detto, il Presidente del Tribunale sceglie e quindi il direttore dell'Agenzia delle entrate provvede alla nomina, con decreto. In mancanza di designazione o in caso di designazione incompleta, il Presidente del Tribunale, con poteri "sostitutivi", sceglie i membri tra i soggetti iscritti all'albo dei consulenti tecnici (cfr. articolo 4, Dlgs in commento).

La commissione censuaria centrale è composta invece dal presidente e da

venticinque componenti effettivi e ventuno supplenti. La commissione è articolata in tre sezioni (una competente in materia di catasto terreni, due competenti in materia di catasto urbano, tra le quali - in fase di prima attuazione - una specializzata in materia di riforma del sistema estimativo del catasto dei fabbricati). La commissione censuaria centrale è presieduta da un magistrato ordinario o amministrativo con qualifica non inferiore a magistrato di Cassazione o equiparata, nominato con decreto del Presidente della Repubblica, previa deliberazione del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'Economia e delle Finanze (articolo 6 del Dlgs in commento).

Per l'articolo 7 del richiamato Dlgs, ciascuna sezione della commissione censuaria centrale è composta da undici componenti effettivi e da sette supplenti.

Il presidente della commissione attribuisce ad un componente effettivo le funzioni di presidente di sezione.

Entro novanta giorni dalla richiesta del direttore della Agenzia delle entrate, i soggetti di cui all'articolo 7, commi 5, lettere b e c e 6, del Dlgs 198/2014 (cioè, il magistrato ordinario, i due componenti effettivi e i due supplenti dell'Anci, il docente universitario in materia di economia e estimo rurale, l'esperto nominato dal Ministero dell'economia etc.) comunicano le rispettive designazioni al Ministero dell'economia e delle finanze e al direttore della Agenzia delle entrate.

Al Ministro dell'economia e delle finanze spetta poi, con decreto, la nomina dei membri effettivi (articolo 8 Dlgs in commento).

La segreteria e il supporto tecnico.

Le funzioni di segreteria delle commissioni censuarie locali competono a membri appartenenti "...ai ruoli dell'Agenzia delle entrate...", nominati dal direttore regionale dell'Agenzia delle entrate (articolo 5, del Dlgs in commento).

Le funzioni di segreteria della commissione censuaria centrale sono assicurate dal segretario, nominato dal direttore dell'Agenzia delle entrate, mentre quelle di supporto tecnico dal cosiddetto "ufficio di segreteria tecnica", individuato nell'ambito degli uffici centrali della stessa Agenzia delle entrate (articolo 9 del Dlgs in commento).

Requisiti dei commissari, incompatibilità, decadenza e durata dell'incarico.

Per l'articolo 10, i componenti delle commissioni censuarie devono possedere i seguenti requisiti: a) essere cittadini italiani; b) avere l'esercizio dei diritti civili e politici; c) non aver riportato condanne per delitti non colposi o per contravvenzioni punite con pena detentiva o per reati tributari e non essere stati sottoposti a misure di prevenzione o di sicurezza; d) non aver superato al momento della nomina 70 anni di età.

Sono incompatibili con il ruolo di componente delle commissioni censuarie (articolo 11): a) i membri del Parlamento nazionale e del Parlamento europeo; b) i consiglieri regionali, provinciali, comunali e circoscrizionali e i componenti del Governo e delle giunte regionali e comunali; c) coloro che ricoprono incarichi direttivi o esecutivi nei partiti o movimenti politici; d) i prefetti; e) gli appartenenti al Corpo della Guardia di finanza; f) gli appartenenti alle Forze armate ed i funzionari civili dei Corpi di polizia; g) coloro che esercitano abitualmente l'assistenza o la rappresentanza di contribuenti nei rapporti con l'Amministrazione finanziaria o con i Comuni nell'ambito di controversie di natura tributaria o tecnico estimativa.

Il componente di una commissione censuaria non può far parte di altre commissioni censuarie. Non possono essere contemporaneamente componenti della stessa sezione: i coniugi, i parenti e gli affini entro il secondo grado.

I motivi di decadenza sono elencati nell'articolo 12 del Dlgs 198/2014 (es. aver conseguito condanna penale per delitti non colposi o per contravvenzioni punite con pena detentiva o per reati tributari).

Per l'articolo 13 del Dlgs in commento, la durata dei commissari è quinquennale.

Le funzioni delle commissioni censuarie e il loro funzionamento.

Le commissioni censuarie locali esercitano in materia di catasto terreni le seguenti funzioni: **a)** esaminano ed approvano, entro il termine di trenta giorni dalla data di ricezione, i quadri delle qualità e classi dei terreni e i prospetti delle tariffe dei comuni della propria circoscrizione; **b)** concorrono alle operazioni di revisione e di conservazione del catasto terreni, nei limiti e modi stabiliti dalle disposizioni di legge e di regolamento per l'esecuzione delle predette operazioni.

Nel solo caso di revisione generale degli estimi tale approvazione resta condizionata, ai fini della perequazione, alla ratifica da parte della commissione censuaria centrale.

Le commissioni censuarie locali, in materia di catasto edilizio urbano – come già in precedenza – continuano ad esercitare le seguenti funzioni: **a)** esaminano ed approvano, entro il termine di trenta giorni dalla data di ricezione, i prospetti integrativi dei quadri tariffari per le unità immobiliari urbane dei comuni della propria circoscrizione; **b)** concorrono alle operazioni di revisione e di conservazione del catasto edilizio urbano, nei limiti e modi stabiliti dalle disposizioni di legge, di regolamento per l'esecuzione delle anzi dette operazioni (articolo 14 Dlgs in commento).

Per l'articolo 15 del Dlgs 198/2015, la commissione censuaria centrale, in materia di catasto terreni, esercita invece le seguenti funzioni: **a)** decide, entro novanta giorni dalla loro ricezione, sui ricorsi della agenzia delle entrate, dei comuni direttamente interessati e delle

associazioni di categoria maggiormente rappresentative operanti nel settore immobiliare, individuate con apposito decreto del ministero dell'economia e delle finanze, contro le decisioni delle commissioni censuarie locali in merito ai prospetti delle qualità e classi dei terreni e ai rispettivi prospetti delle tariffe d'estimo di singoli comuni; **b)** provvede nel caso di revisione generale delle tariffe d'estimo – al fine di assicurare la perequazione degli estimi nell'ambito dell'intero territorio nazionale – alla ratifica o alle variazioni delle tariffe relative alle qualità e classi dei terreni, entro il termine di novanta giorni dalla ricezione dei prospetti delle tariffe stesse da parte degli uffici com-



petenti.

In materia di catasto edilizio urbano, la commissione censuaria centrale decide, entro novanta giorni dalla loro ricezione, sui ricorsi dell'Agenzia delle entrate, dei comuni direttamente interessati e delle associazioni di categoria maggiormente rappresentative operanti nel settore immobiliare, contro le decisioni delle commissioni censuarie provinciali o di quelle locali in merito al quadro delle categorie delle classi delle unità immobiliari urbane e dei rispettivi prospetti delle tariffe d'estimo di singoli comuni.

La commissione censuaria centrale ha anche poteri sussidiari ove le commissioni censuarie locali non abbiano provveduto all'approvazione dei quadri e classi di terreni e unità immobiliari.

E' anche previsto un interscambio tra le commissioni censuarie, ai fini istruttori e l'Agenzia delle entrate nel senso che le prime possono richiedere dati e informazioni ed ogni altro chiarimento (articolo 16).

Le commissioni censuarie – a tenore dell'articolo 17 - sono in genere convocate a sezioni semplici. Possono essere tuttavia convocate a sezioni unite nei casi di validazione dei saggi di redditività media determinati dall'Agenzia delle Entrate ovvero qualora il presidente lo ritenga opportuno per l'importanza delle materie trattate e per necessità di adottare uniformi criteri di massima.

Le sedute delle commissioni censuarie sono valide in presenza della maggioranza dei componenti.

In mancanza del numero di componenti necessario, il presidente può designare componenti di altre sezioni.

Le decisioni sono assunte a maggioranza e in caso di parità prevale il voto del presidente (articolo 18).

Quando le commissioni censuarie locali non si riuniscono o non deliberano nei termini fissati, il presidente può scioglierle e può rinnovarle per la totalità dei membri (articolo 19).

L'articolo 22 del Dlgs 198/2014 ha abrogato – con decorrenza di un anno dal 28 gennaio 2015 - il titolo terzo e gli articoli 41 e 42 del Titolo quarto, del DPR 650/1972, in materia di revisione e perfezionamento del sistema catastale, nonché l'articolo 2, comma 1, octies, del DL 16/1993, in materia di revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, delle rendite delle unità immobiliari urbane e dei criteri di classamento.

Matteo Rezzonico

LE AZIONI GIUDIZIALI CONTRO L'OCCUPAZIONE SENZA TITOLO



La distinzione tra l'azione di rivendicazione e l'azione di restituzione è importante, posto che coinvolge l'assoggettamento o no dell'azione alla mediazione obbligatoria, il radicamento della competenza, il riparto degli oneri probatori, il rito e il riconoscimento danni.

Quanto all'assoggettamento alla mediazione obbligatoria, l'art. 5 del D.Lgs. 28/2010 stabilisce che tale obbligo sussiste quando si intenda «esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di azienda ...». Dunque la disposizione è sicuramente applicabile all'azione di rivendicazione, che introduce una controversia in materia di diritti reali, mentre non è applicabile all'azione personale di restituzione, stante l'insussistenza del contratto di locazione. Tanto più che la disciplina della mediazione obbligatoria, costituendo un limite all'esercizio dei diritti in giudizio, deve ritenersi di stretta interpretazione, che non può essere applicata analogicamente all'azione personale di restituzione.

Quanto alla competenza territoriale: nelle cause di natura reale, trova applicazione il criterio del *forum rei sitae*, *semperché, come stabilito dall'art. 21 cod. proc. civ., la controversia abbia a oggetto l'accertamento, positivo o negativo, di un diritto reale su un bene immobile, o l'accertamento dei modi di costituzione dello stesso. Quindi devono*

ritenersi estranee alla competenza territoriale di cui all'art. 21 cod. proc. civ. le azioni personali di restituzione, con la conseguenza che, mentre l'azione di rivendicazione deve essere proposta al giudice del luogo in cui si trova l'immobile, l'azione personale di restituzione può essere proposta avanti ai diversi giudici, in applicazione delle regole ordinarie stabilite dagli artt. 18,19 e 20 cod. proc. civ.

Quanto agli oneri probatori: nell'azione di restituzione, l'attore non ha l'onere di fornire la prova rigorosa del suo diritto di proprietà - cosiddetta *probatio diabolica* - ma può limitarsi a provare la sua qualità di proprietario, deducendo l'insussistenza *ab origine* o il successivo venire meno (per invalidità, inefficacia, decorso del termine di durata, esercizio della facoltà di recesso ecc.) del titolo giuridico legittimante la detenzione del bene, da parte del convenuto, obbligato a restituirlo.

Ove il convenuto contesti la proprietà dell'attore, resta fermo, secondo una consolidata giurisprudenza, che neppure l'eccezione di usucapione, dedotta in via riconvenzionale, può trasformare in azione reale l'azione personale proposta nei confronti del conduttore. In questo senso, si vedano Cass. n. 4416 del 26 febbraio 2007, Cass. n. 884 del 17 gennaio 2011 e Cass. n. 13605 del 12 ottobre 2000, per le quali la domanda diretta a ottenere la rimozione della situazione lesiva del diritto di proprietà, non accompagnata dalla contestuale richiesta di declaratoria del diritto reale, esorbita dai limiti della *negatoria servitutis* e può assumere la veste di azione di reintegrazione in forma specifica di natura personale, se è intesa al ristabilimento di un'attività esercitata sulla base del diritto di proprietà, in quanto l'azione si fonda sul diritto di credito conseguente alla lesione del diritto reale. In tale caso, la difesa del convenuto

che pretenda di essere proprietario del bene in contestazione non è idonea a trasformare l'azione personale in azione reale, posto che la controversia deve essere decisa con esclusivo riferimento alla pretesa dedotta e posto che la semplice contestazione del convenuto non può imporre, a carico dell'attore, il più gravoso onere della prova dell'azione di rivendicazione (probatio diabolica).

In particolare, se l'azione diretta a ottenere la restituzione dell'immobile occupato senza titolo non è accompagnata dalla contestuale richiesta di declaratoria del diritto reale ed è fondata sull'insussistenza originaria del titolo, essa assume la forma dell'azione personale di reintegrazione in forma specifica, ex art. 2058 cod. civ.

E ciò perché, consistendo la proprietà nel diritto non soltanto di disporre del bene, ma anche di goderne in modo pieno ed esclusivo, la privazione del godimento spettante al proprietario, in dipendenza dell'occupazione senza titolo, costituisce violazione extracontrattuale - riconducibile al paradigma dell'art. 2043 cod. civ. - del diritto di proprietà, che va, come tale, reintegrato, ai sensi dell'art. 2058 cod. civ. (Cass. n. 7984 del 18 luglio 1991).

Quanto al rito: nell'ipotesi in cui la domanda di restituzione si fonda sul venire meno del titolo per qualunque causa, deve escludersi l'applicabilità del rito locatizio di cui all'art. 447-bis cod. proc. civ., posto che non si è in presenza di controversia in materia di locazione, comodato e affitto di azienda.

Quando si discuta di occupazione per insussistenza del titolo fin dall'origine, deve darsi corso all'azione di restituzione con il procedimento di cognizione ordinaria, salva l'ipotesi in cui a proporre l'azione di restituzione non sia il locatore, ma il conduttore, nei confronti del terzo occupante senza titolo.

Il principio vale anche per le controversie in tema di preliminare di locazione, per quelle in tema di anticipata esecuzione del contratto di locazione prima della sua formalizzazione e per quelle in tema di responsabilità precontrattuale concernenti locazione, comodato o affitto di azienda. Si veda, in questo senso, Cass. n. 581 del 16 gennaio 2003, per la quale «tra le controversie “in materia di locazione”, attribuite «alla competenza territoriale inderogabile del giudice in cui si trova l'immobile, devono ritenersi comprese, data l'ampiezza della nozione di “materia”, tutte le controversie comunque collegate alla materia della locazione e quindi anche quelle nelle quali si controverte in ordine a un rapporto ancora da costituire, ma di cui si invoca la costituzione ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. sulla base di un contratto preliminare». In sostanza, il rito locatizio è applicabile a quelle controversie in tema di occupazione senza titolo che abbiano natura aquiliana (quando l'interesse leso sia geneticamente collegato al rapporto locatizio), o che si fondino sulla cessazione di un pregresso rapporto locatizio di comodato, o di affitto di azienda, ovvero su analogo rapporto ancora *in itinere*. Quanto all'azione di risarcimento danno per occupazione senza titolo, la Cassazione ha costantemente ribadito il principio secondo cui, in caso di occupazione senza titolo di un cespite immobiliare altrui, il danno subito dal proprietario è *in re ipsa, discendendo dalla perdita della disponibilità del bene e dall'impossibilità del bene di conseguire l'utilità da esso ricavabile, in relazione alla natura normalmente fruttifera del bene. In tale caso, la determinazione del danno può essere operata dal giudice con riguardo al valore locativo del bene illecitamente occupato* (Cass. n. 15995 del 13 giugno 2008 e Cass. n. 14624 del 30 luglio 2004).

Silvio Rezzonico



**LA PROPRIETA'
E' IN PERICOLO
SALVIAMOLA !**

**DIFENDERE LA PROPRIETA'
E' DIFENDERE LA LIBERTA'**

LA PROPRIETA' PRIVATA E' ATTACCATA:

- **DA UNA INTOLLERABILE PRESSIONE FISCALE**
- **DA UNA LEGISLAZIONE PUNITIVA**
- **DA UNA CRESCENTE COMPRESSIONE DELLA LIBERTA' CONTRATTUALE**

CONFAPPI



20149 - Milano, Via Ruggero di Lauria, n° 9
telefono 02/ 33105242 - fax. 02/ 316641

e-mail: info@confappi.it

www.confappi.it

LOCAZIONE E FALLIMENTO

Fallimento del locatore

Salvo patto contrario, se fallisce il locatore, il contratto non si scioglie e nella locazione subentra l'amministrazione fallimentare. Si veda, in questo senso, l'art. 80, comma 1, L.F., che dispone: «il fallimento del locatore, salvo patto contrario, non scioglie il contratto di locazione d'immobili, ma il curatore subentra nel contratto».

In quest'ottica, se la curatela fallimentare propende per rimanere terza rispetto al contratto, al fallimento non sono opponibili i contratti di locazione non aventi data certa anteriore alla sentenza dichiarativa, quand'anche la detenzione della cosa locata risalga a prima del fallimento, con la conseguenza che non sono ammissibili le prove testimoniali, dirette a stabilire l'anteriorità del contratto e della detenzione.

Ciò vale ovviamente anche per le modifiche apportate al contratto e contenute in scritture prive di data certa.

In ogni caso, la permanenza del rapporto non impedisce la vendita dell'immobile da parte del fallimento, anche se meno vantaggiosa, sicché, ricorrendone gli estremi, può anche trovare applicazione la norma di cui all'art. 2918 cod. civ., per la quale «le cessioni e le liberazioni di pignoni e di fitti non ancora scaduti, per un periodo eccedente i tre anni, non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione, se non sono trascritte anteriormente al pignoramento. Le cessioni e le liberazioni per un tempo inferiore ai tre anni e le cessioni e le liberazioni superiori ai tre anni, non trascritte, non hanno effetto, se non hanno data certa anteriore al pignoramento e, in ogni caso, non oltre il termine di un anno dalla data del pignoramento».

I principi di cui sopra continuano ad applicarsi anche dopo la riforma della legge fallimentare, a opera della legge

80 del 14 maggio 2005 e successive modificazioni.

Fallimento del conduttore

Per effetto del fallimento del conduttore, nella locazione può subentrare *ex lege il fallimento, con l'obbligo del pagamento dei canoni, come debito della massa, in prededuzione rispetto al concorso dei creditori ammessi al passivo.*

Il principio del pagamento delle pigioni in prededuzione è pacifico ed è stato ripetutamente riaffermato dalla giurisprudenza (Cass. n. 5406 del 7 novembre 1985; Cass. n. 11397 del 27 novembre 1990; Cass. n. 2421 del 6 aprile 1983).

A norma dell'art. 80 L.F., come modificato dall'art. 4 del D.Lgs. 169 del 12 settembre 2007, «in caso di fallimento del conduttore, il curatore può in qualunque tempo recedere dal contratto, corrispondendo al locatore un equo indennizzo per l'anticipato recesso, che, nel dissenso fra le parti, è determinato dal giudice delegato, sentiti gli interessati.

Il credito per l'indennizzo è soddisfatto in prededuzione ai sensi dell'art. 111, n. 1, con il privilegio dell'art. 2764 cod. civ.».

Il legislatore del 2007 ha dunque mantenuto la regola per cui il contratto prosegue, salva la possibilità, per il curatore, di recedere dal contratto in qualunque tempo, ma ha precisato che l'esercizio di detta facoltà di recesso da parte del curatore è subordinato alla corresponsione non più di un "giusto compenso", bensì di un "equo indennizzo per l'anticipato recesso", con ciò chiarendo non solo la natura indennitaria e non risarcitoria della somma da corrispondersi, ma anche la giustificazione causale - anticipato recesso - di detto obbligo di indennizzo. Ne consegue che l'indennizzo va corrisposto anche nel caso in cui il curatore dia preavviso

al locatore dell'anticipato recesso. Il legislatore del 2007 ha infine confermato che il credito del locatore per l'indennizzo è soggetto alle regole previste per i cosiddetti "debiti prededucibili" dall'art. 111, n. 1, credito del locatore che è peraltro privilegiato ex art. 2764 cod. civ.

Ciò in disparte, se il rapporto di locazione non è risolto, esso continua con gli stessi obblighi, diritti, poteri e oneri - di diritto sostanziale e processuale - precedenti al fallimento. In tema, vale la pena di segnalare, per gli aspetti innovativi della decisione, la sent. Trib. Roma 19 dicembre 2005, per la quale l'azione di risoluzione - per la morosità maturata in epoca antecedente alla dichiarazione di fallimento del conduttore - può essere fatta valere anche nella forma speciale dell'azione per convalida di sfratto per morosità, nei confronti del fallimento succeduto nel contratto di locazione, ai sensi dell'art. 80 L.F., non operando la *vis attractiva* del foro fallimentare, con conferma dell'ordinanza provvisoria di rilascio emessa nella fase sommaria del procedimento, a carico del custode giudiziario, limitatamente all'immobile locato e con esclusione dei macchinari ivi presenti, non essendo applicabile alle locazioni mobiliari il procedimento di sfratto.

L'automatico subentro del curatore nel rapporto locativo riguarda peraltro soltanto gli immobili destinati all'esercizio di attività imprenditoriali, perché, qualora la locazione abbia a oggetto un immobile destinato ad abitazione del fallito e della propria famiglia, questa non integra un rapporto di diritto patrimoniale compreso nel fallimento del conduttore ai sensi anche del riformato art. 43 L.F., ma un rapporto strettamente personale, ai sensi dell'art. 46 L.F., come tale tendente a tutelare un'esigenza primaria di vita del fallito e della propria famiglia.

Si vedano, in questo senso, Cass. n. 631 del 29 gennaio 1979 e Cass. n. 5397 del 18 ottobre 1982, secondo cui, per quanto concerne le locazioni abitative, il pagamento dei canoni è imputabile al fallito, così come la legittimazione a resistere in giudizio è demandata al fallimento.

I principi più sopra richiamati subiscono una deroga nell'ipotesi in cui i locali concessi in locazione siano adibiti ad attività professionale del fallito. Se, infatti, il fallito può disporre delle somme necessarie per il mantenimento suo e della sua famiglia - tanto che non sono ricompresi nel fallimento gli stipendi, pensioni ecc. - e se al fallito può essere concesso un sussidio a titolo di alimenti (art. 46, n° 2, L.F.), ne deriva che, qualora al fallito vengano a mancare i mezzi di sussistenza, sarebbe del tutto contraddittorio non riconoscergli la disponibilità dei beni e diritti acquisiti in funzione di tale esigenza (come nel caso dell'immobile, ove questi eserciti la propria attività professionale, necessaria a soddisfare le predette esigenze primarie di vita).

Si discute se, fra i diritti di natura personale menzionati dal novellato art. 46, comma 1, rientrino quelli derivanti dal rapporto di locazione della casa di abitazione del fallito. Ove la norma citata venga letta insieme a quella di cui all'art. 47, comma 2, che riconosce al fallito il diritto di abitare nella casa di proprietà fino all'esaurimento delle operazioni di liquidazione delle attività, dobbiamo riconoscere che i diritti inerenti al contratto di locazione in esame sono esclusi dallo spossessamento.

Il subentro del curatore nel contratto di locazione non trasforma comunque in debiti della massa i debiti per canoni non pagati precedentemente al fallimento.

Ai canoni non pagati prima del fallimento l'art. 2764 c.c. attribuisce peraltro un privilegio speciale che l'art. 2778 c.c. colloca al sedicesimo grado.

Circa la compensazione tra debiti per il

pagamento dei canoni e crediti verso il locatore, ai sensi dell'art. 1592 - per eventuali migliorie apportate alla cosa locata - si veda Cass. N° 3881 del 5 settembre 1977, secondo cui "non sono soggette alla vis attractiva del foro fallimentare le cause indipendenti dalla procedura concorsuale, ancorché a questa legaste da un semplice rapporto di occasionalità, quale la causa iniziata nei confronti del curatore e avente a oggetto la risoluzione per morosità della locazione dell'immobile destinato all'impresa del fallito".

Ove l'amministrazione fallimentare non abbia interesse alla prosecuzione, il fallimento può recedere dal contratto dietro corresponsione di un'indennità al locatore, da liquidarsi - in caso di dissenso - con decreto del giudice delegato, previa audizione degli interessati, determinata in base al periodo che ancora residua rispetto alla fine del contratto e in base alla difficoltà o no di trovare un altro conduttore.

In proposito, Cass. N° 4190 del 23 aprile 1998 ha puntualizzato che la disposizione del secondo comma dell'art. 80 L.F. è applicabile solo nel caso in cui, alla data della dichiarazione di fallimento, sia in vigore una locazione della quale il fallito sia parte e non nel caso in cui, in quello stesso momento, il rapporto risulti già sciolto.

In quest'ultima ipotesi, la protrazione della detenzione del bene, da parte della curatela, risulta carente di titolo giudico e quindi fonte di responsabilità contrattuale, sicché il credito del proprietario del bene ha natura integralmente riparatoria - e non meramente indennitaria - e l'obbligazione risarcitoria fa carico al fallimento, ai sensi dell'art. 111, n° 1, L.F.

Per quanto attiene al privilegio che assiste i canoni, si vedano gli artt. 2777 e 2778 c.c., tenendo presente che il privilegio attinente alla locazione di beni immobili è stabilito dall'art. 2764 c.c.

Il privilegio non si estende ovviamente ai canoni relativi all'affitto di azienda:

in questo senso Cass. N° 2339 del 9 agosto 1973 ha precisato che "il privilegio che assiste i crediti derivanti al locatore dal contratto di locazione d'immobili, in quanto nasce da norma (art. 2764 c.c.) che, al pari di ogni altra istituzione di privilegio, deve ritenersi di carattere eccezionale e perciò di stretta interpretazione, non può essere esteso al canone del contratto di affitto di azienda, ancorché fra gli elementi di questa siano compresi beni immobili".

Silvio Rezzonico

**PICCOLO
PROPRIETARIO
CONDOMINO
AMMINISTRATORE
CONSUMATORE**

**ISCRIVITI
ALLA CONFAPPI
LA TUA
ASSOCIAZIONE**

NOTIZIARIO UTILE



FORMA DELLA DISDETTA NELLE LOCAZIONI

La disdetta costituisce atto negoziale unilaterale e recettizio, espressione di un diritto potestativo attribuito ex lege al locatore e concretantesi in una manifestazione di volontà diretta a impedire la prosecuzione o la rinnovazione tacita del rapporto locativo: atto che può essere comunicato in qualsiasi modo, purché idoneo a portare a conoscenza del conduttore l'inequivoca volontà del locatore di non rinnovare il rapporto alla scadenza (Cassazione, n° 13449/13).

CALCOLO USUFRUTTO, RENDITE, PENSIONI

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 29.12.2014, n° 300, il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 22.12.2014 con il quale sono state adeguate le modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni.

CONVENZIONE FRA CONDOMINI ADOTTATA ALL'UNANIMITA'

"In tema di condominio negli edifici, ove manchi una diversa convenzione adottata all'unanimità, che sia espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese generali, deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità fissati nell'art. 1123, primo comma, c.c., non essendo, consentito all'assemblea, mediante deliberazione a maggioranza, di suddividere con criterio "capitario" gli oneri necessari per la presentazione di servizi nell'interesse comune" (Cassazione, sent. n° 27233/13).

CONVEGNO AL POLITECNICO DI TORINO SULLA RIFORMA DEL CATASTO

Organizzato da Italia Casa, il 28 marzo scorso, si è tenuto al Politecnico di Torino un Convegno sulla riforma del catasto. All'evento hanno partecipato numerose rappresentanze di enti e associazioni, tra cui CONFAPPI e UPPI, oltre ad alcuni docenti del Politecnico di Torino, presente anche il Senatore Mauro Maria Marino, Presidente della Commissione del Senato che si occupa della riforma.

Tra i numerosi intervenuti si segnalano quelli dell'Avv. Gabriele Bruyère (Presidente Nazionale UPPI), del Geom. Enrico Ferreri (Presidente Provinciale ANACI) e del Dott. Oscar Caddia (Dirigente Ufficio Catasto di Torino).

Per CONFAPPI è intervenuto Matteo Rezzonico - della Commissione Legale CONFAPPI-FNA - che si è intrattenuto sul tema della partecipazione delle organizzazioni della proprietà edilizia alle Commissioni Censuarie.

CORTE DI GIUSTIZIA: AMMESSA LA VIDEOSORVEGLIANZA PER LA PROTEZIONE DEI BENI E DELLA SALUTE

Parere positivo per le videocamere di sorveglianza che puntano alla strada e quindi immagazzinano immagini di sconosciuti, ma solo quando servono a difendere l'interesse legittimo di chi le installa: è questa la conclusione a cui è pervenuta la Corte di Giustizia dell'Unione europea chiamata a verificare l'applicazione della direttiva n° 95/46/CE sulla tutela dei dati personali nel caso delle videocamere di sorveglianza private. La Corte sollecitata da un Tribunale cecoslovacco, che ha chiesto di chiarire se un cittadino che voglia proteggere la sua casa possa installare videocamere di sorveglianza e quindi registrare immagini dei passanti senza chiedere il loro consenso. Nella specie, un cittadino ceco era stato sanzionato dall'Ufficio della protezione dei dati personali per aver utilizzato le immagini registrate dalla sua videocamera esterna all'appartamento per incastrare due vandali che avevano ripetutamente distrutto i vetri della sua casa. Secondo l'Ufficio ceco occorreva chiedere il consenso degli interessati per utilizzare quelle immagini, come la direttiva europea per la protezione dati richiede. Ma la Corte - con la sentenza dell'11.12.2014 - ha spiegato che, sebbene la direttiva si applichi anche alle videocamere di sorveglianza installate da privati (l'immagine di una persona registrata essendo anch'essa un dato personale), essa consente di valutare il loro interesse legittimo a proteggere i beni, la salute e la vita loro e della loro famiglia.

CASACONSUM E LE FINTE LIBERALIZZAZIONI

CASACONSUM ha preso atto con soddisfazione - dopo numerose sollecitazioni - che il Ministero dello sviluppo economico ha smentito la possibilità di reintroduzione di sanzioni per chi recede dai contratti di abbonamento sia a telefoni fissi sia ai cellulari, ADSL e pay-tv: «Quello che era vietato fino a oggi continuerà a esserlo. Anzi maggiori tutele per il consumatore». E' quanto ha precisato una nota del Ministero a proposito di quelle che ha definito «errate interpretazioni» riprese dai giornali. Tutto questo anche perché si temeva che ancora una volta fosse punito il consumatore, come già accaduto con il mercato libero del gas e dell'energia elettrica. E' stato, infatti, dimostrato dall'Autorità per l'energia che quello che era propagandato come un notevole risparmio per gli utenti, si è trasformato in un aumento del 16,7%, nel settore dell'elettricità, e del 7,9% in quello del gas: si è trattato di un aumento di spesa di circa 150 euro a famiglia.

CANONE RAI 2015 INVARIATO

Archiviata almeno temporaneamente l'idea di inserire il canone RAI nella bolletta, il Ministero dello Sviluppo Economico, con decreto 29.12.2014, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 06.02.2015, ha predisposto l' "adeguamento dei canoni di abbonamento alle radiodiffusioni, per l'anno 2015". Nello specifico, ha previsto che per l'anno 2015 "il sovrapprezzo dovuto dagli abbonati ordinari alla televisione, i canoni di abbonamento speciale per la detenzione fuori dell'ambito familiare di apparecchi radiorecipienti o televisori, i canoni di abbonamento speciale dovuti per la detenzione di apparecchi radiofonici o televisivi nei cinema, teatri e in locali a questi assimilabili", rimangono fissati secondo le misure indicate per l'anno 2014.

MILLESIMI PROVVISORI

"In tema di condominio negli edifici, la deliberazione con cui l'assemblea, in mancanza di tabelle millesimali, adotti un criterio provvisorio di ripartizione delle spese tra i condòmini, nell'esercizio delle attribuzioni di cui all'art. 1135, nn° 2) e 3), c.c., non è nulla, ma solo annullabile, non incidendo comunque sui criteri generali dettati dall'art. 1123 c.c., con la conseguenza che la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c." (Cassazione, sentenza n° 1439/2014).

DANNO RISARCIBILE NELLA LOCAZIONE

In tema di locazione, una volta intervenuta la risoluzione anticipata per inadempimento del conduttore e una volta cessata, altresì, l'occupazione dell'immobile, il danno risarcibile al locatore a titolo di lucro cessante è rappresentato dalla mancata percezione di un introito mensile per tutto il tempo presumibilmente necessario per poterlo nuovamente locare, in relazione al quale un obiettivo parametro di riferimento può essere utilmente individuato, salvo prova diversa, nel periodo di preavviso previsto per il recesso del conduttore (Cassazione 14 gennaio 2014, n° 530).

CONVEGNO A ROMA SU PROSPETTIVE DEI PROPRIETARI E PROBLEMATICHE DEL CONDOMINIO

Si è tenuto a Roma il 31 marzo scorso, presso la Sala Convegni dell'Hotel NT Leonardo Da Vinci, un Convegno sulle prospettive dei proprietari e le problematiche del condominio.

Il Convegno era presieduto dal Senatore Avv. Franco Mugnai, già Presidente della Commissione del Senato per la Riforma del Condominio ed è stato moderato dal Dott. Giuseppe Malara, giornalista di RAI 1.

Dopo la presentazione del Convegno da parte dell'Onorevole Massimo Anderson, Presidente di Federproprietà, hanno preso la parola il Dott. Alberto Celeste, Sostituto Procuratore Generale presso la Suprema Corte di Cassazione, l'Avv. Prof. Silvio Rezzonico, Presidente di CONFAPPI e l'Ing. Franco Burrelli, Presidente di ANACI. Era presente anche il Presidente dell'Ordine degli Avvocati di Roma, che ha accreditato l'evento.

Per Silvio Rezzonico è assolutamente prematuro parlare di nuova riforma del condominio, anche se la Legge 220/2012 presenta numerose lacune che potranno essere colmate dalla giurisprudenza.

Sedi CONFAPPI

LOMBARDIA

20145 - MILANO - Centro Studi Via Rossetti, n° 17
 20149 - MILANO Via R. di Lauria, n° 9
 20017 - RHO Via Livello, n° 24
 20025 - LEGNANO Via XXIX Maggio, n° 65
 20015 - PARABIAGO Via San Giuseppe, n° 22
 20094 - CORSICO Via Garibaldi, n° 52/A
 26900 - LODI Via De Lemene, n° 2
 21100 - VARESE Via Rainoldi, n° 5
 21047 - SARONNO Via Sanpietro, n° 36
 24058 - ROMANO DI LOMB. Via Del Commercio snc
 27100 - PAVIA V.le Lungoticino Visconti, 7/B
 27058 - VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, 25
 26013 - CREMA Via S. Chiara, n° 9
 25121 - BRESCIA Via Creta, n° 31

PIEMONTE

10138 - TORINO Via Villarbasse, n° 16
 14100 - ASTI Corso Alfieri, n° 188
 12100 - CUNEO Via Fossano, n° 6

LIGURIA

19125 - LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220

TRIVENETO

31046 - ODERZO-Treviso Via G. Corazzin, 3
 34074 - MONFALCONE-GORIZIA Via XXV Aprile, n° 35
 34125 - TRIESTE Via Timeus, n° 16
 31015 - CONEGLIANO Viale Italia, n° 13

EMILIA ROMAGNA

40122 - BOLOGNA Via Marconi, n° 9

TOSCANA

50121 - FIRENZE Via Arnolfo, n° 35

MARCHE

63023 - FERMO Via Donizetti, n° 20
 60035 - JESI Via S. Francesco, n° 77

ABRUZZO

64100 - TERAMO Corso De Michetti, n° 35
 65121 - PESCARA Via T. Tasso, n° 77

LAZIO

00141 - ROMA Via Monte Bianco, n° 119

CAMPANIA

80134 - NAPOLI Via Armando Diaz, n° 8
 81100 - CASERTA V.le Dei Bersaglieri, n° 11
 80056 - ERCOLANO Via Panoramica, n° 60
 82030 - DUGENTA Via Nazionale, n° 46

PUGLIA

70122 - BARI Via Beata Elia
 di S. Clemente, 220

Sedi FNA

LOMBARDIA

20149 MILANO Via Ruggero di Lauria, n° 9
 20145 MILANO Via Rossetti, n° 17
 20017 RHO Via Livello, n° 24
 20025 LEGNANO V ia XXIX Maggio, n° 65
 21100 VARESE Via Rainoldi, n° 5
 27100 PAVIA Viale Lungoticino Visconti, n° 7/B
 27058 VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, n° 25

PIEMONTE

10138 TORINO Via Villarbasse, n° 16
 12100 CUNEO Via Fossano, n° 6
 14100 ASTI Corso Alfieri, n° 188
 28883 VERBANIA-GRAVELLONA P.zza Della Resistenza, 2/A

LIGURIA

19125 LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220

TRIVENETO

31100 ODERZO-TREVISO Via G. Corazzin, n° 3
 33057 PALMANOVA-Udine Via Trieste, n° 7

EMILIA ROMAGNA

40126 BOLOGNA Via Marsala, n° 31
 41014 CASTELVETRO DI MODENA Via Montefiorino, n° 12

TOSCANA

50127 FIRENZE Via G. dei Marignolli, n° 62/C

LAZIO

00141 ROMA Via Monte Bianco, n° 119

CAMPANIA

80134 NAPOLI Via Armando Diaz, n° 8
 81100 CASERTA V.le Dei Bersaglieri, n° 11
 81031 AVERSA Via S. D'aquisto, n° 73
 80023 CAIVANO Via Mercadante, n° 10
 80056 ERCOLANO Via Panoramica, n° 60
 82018 SAN GIORGIO DEL SANNIO Via Roma, n° 95
 80059 TORRE DEL GRECO Via Vittorio Veneto, n° 26

PUGLIA

71100 FOGGIA Via Zuretti, n° 11

Sedi CASACONSUM Lombardia

MILANO - Via R. Di Lauria, 9; **LEGNANO** - Via XXIX Maggio, 59;
RHO - Via Livello, 24; **CORSICO** - Via Garibaldi, 52/A; **LODI** - Via
 Bassiano, 19; **PAVIA** - Viale Lungoticino Visconti, 7/B; **SARONNO**
 - Via San Pietro, 36; **MONZA** - Via San Pio X, 2; **CREMA** - Via Santa
 Chiara, 9



CORSI E SEMINARI FRONTALI E ON-LINE PER AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

- **CORSO FRONTALE CONFAPPI MILANO**

Costo €. 400,00, oltre IVA, comprensivo della quota associativa Elenco Speciale FNA 2015, per chi non sia già iscritto alla FNA

- **CORSO UNIVERSITARIO ON LINE FNA-FEDERAMMINISTRATORI**

Organizzato da FNA-Federamministratori di Milano e da Università degli Studi E-Campus, con rilascio di attestato universitario (costo €. 600,00, oltre IVA, comprensivo della quota associativa Elenco Speciale FNA 2015).

Esami presso l'Università E-Campus

SEMINARI DI AGGIORNAMENTO

- **SEMINARI FRONTALI DI 3 ORE CAD.**

5 sessioni di 3 ore cad. tenute da FNA-Federamministratori di Milano, al prezzo di €. 50,00 cad.

- **SEMINARI UNIVERSITARI ON LINE DI AGGIORNAMENTO**

Organizzati da FNA-Federamministratori con l'Università E-Campus, per 5 sessioni di 3 ore cad. al prezzo complessivo di €. 250,00. Per il riconoscimento dei crediti formativi, è necessario rispondere positivamente ad appositi questionari.

Per informazioni:

CONFAPPI-FNA Sede Nazionale
Via Ruggero di Lauria, n° 9 - 20149 Milano
Telefono 02/ 33105242 fax. 02/ 316641
e-mail: segreteria@confappi.it - segreteria@fna.it
www.confappi.it - www.fna.it