



## ASSOCIAZIONE GEOMETRI VALUTATORI

Geo.val.Esperti – Associazione senza finalità di lucro  
Full member of The European Group of Valuers' Associations ( TEGoVA)  
Membro del Comitato Scientifico di Tecnoborsa/ Member of Technical Scientific Committee of Tecnoborsa

Via Barberini 68  
00187 – Roma, Italy

Cell. 3351833684

[geoval.geometri@libero.it](mailto:geoval.geometri@libero.it)

[www.geoval.it](http://www.geoval.it)



Auguri di Buona Pasqua



Numero

1

2008

Trimestrale di aggiornamento e new nel mondo delle  
valutazioni immobiliari

**BOLLETTINO**

In copertina: Roma- (Trinità dei Monti) ~ Le case del centro”

## ➤ IN ITALIA CI SONO 30 MLN DI CASE



Prezzo medio 384. 000 euro, all'opposto Catania con 159. 000

In Italia ci sono 30 milioni di case e altrettante costruzioni - dai box auto ai capannoni - per quasi 61 milioni di unita' immobiliari. I dati sono dell'Agenzia del Territorio. In sostanza e' come se ogni italiano, neonati inclusi, possedesse 1,08 unita'.

Per quanto riguarda il valore degli immobili, tra le citta' al vertice c'e' Firenze con 384 mila euro di valore medio di mercato. Ultima in classifica Catania con un valore per immobile medio di 159 mila euro.

## ➤ BCE: IN ITALIA NON SCENDONO I PREZZI DELLE CASE

I prezzi delle case non accennano a diminuire in Italia. Lo segnala la Bce nel bollettino mensile secondo cui, nel primo semestre 2007, si sono registrati aumenti dei prezzi del 6,6% a fronte di un incremento del 6,7% registrato nel 2006 (+9,7% nel 2005). Complessivamente, dice Francoforte, nel primo semestre 2007 i prezzi degli immobili residenziali nell'intera area euro sono saliti del 5% a fronte di un incremento del 6,1% nel secondo semestre 2006. In generale, si legge nel bollettino della Bce, le stime disponibili «suggeriscono che i prezzi delle abitazioni, dopo l'accelerazione osservata tra la metà degli Anni Novanta e il 2005, hanno proseguito il loro rientro su un sentiero di crescita più moderato». I dati nazionali indicano che «la moderazione della dinamica dei prezzi delle abitazioni è stata più accentuata nei Paesi che negli ultimi anni hanno registrato rincari relativamente elevati degli immobili residenziali». Tra questi ci sono Belgio, Irlanda, Spagna, Francia e Malta.

Al contrario i dati relativi a Italia, Paesi Bassi e Austria suggeriscono «che gli incrementi dei prezzi delle abitazioni nel 2007 sono rimasti in linea con quelli registrati nel 2006». In generale, prosegue la Bce, gli andamenti recenti dei prezzi degli immobili residenziali nell'area «hanno rispecchiato principalmente un calo della domanda di abitazioni». Inoltre, aggiunge la Bce, i dati disponibili per la domanda e l'offerta indicano che «nel secondo semestre del 2007 potrebbe essersi verificata una ulteriore moderazione dei prezzi degli immobili residenziali». (Il Sole 24 Ore Radiocor)

## ➤ PREZZI IN CRESCITA CON RALLENTAMENTO DEL MERCATO

Il prezzo del mattone in Italia non ha ancora esaurito la sua carica espansiva, anche se complessivamente il mercato inizia a dare visibili segnali di rallentamento. In uno studio presentato a Milano, gli esperti di Scenari Immobiliari hanno calcolato per il 2008 un aumento medio dei prezzi delle abitazioni intorno al 4%, che insieme a quello della Germania è il più alto tra i più ricchi Paesi europei. In Francia l'apprezzamento è stimato intorno al 3,3%, in Spagna al 3,7%, in Inghilterra al 3,9%. La buona dinamica dei prezzi si riflette anche sugli altri settori del real estate italiano: il settore turistico alberghiero godrà nel 2008 di un +4,3%, quello terziario del +4,5%, quello commerciale del + 3,5%. Tuttavia, nel corso di quest'anno, il fatturato immobiliare procederà con il freno tirato: la crescita si fermerà al 2,9%, mentre l'anno passato è stata calcolata con un tasso del 5% e nel 2006 del 5,6%. «Continuo a essere ottimista sull'andamento del settore immobiliare nel 2008 - ha affermato il presidente di Scenari Immobiliari, Mario Breglia - perché la crisi è soprattutto concentrata nella fascia bassa del mercato, quella, per intenderci, che sta sotto i 250 mila euro». Non a caso, a fronte di una crescita tra il 46 e il 50% dei prezzi per la residenza negli ultimi sette anni, l'anno scorso l'indebitamento delle famiglie italiane ha superato il 30% del Pil. A trascinare il mercato nei prossimi anni, per Breglia, saranno «le due grandi opportunità» rappresentate tanto dagli interventi urbanistici di trasformazione, quanto dalla movimentazione dei patrimoni esistenti. A breve Scenari Immobiliari pubblicherà un report

interamente dedicato agli oltre 400 processi di trasformazione urbana in corso o in fase di lancio nelle città italiane e che nel prossimo decennio attiveranno investimenti per 100 miliardi di euro. Ma la vera risorsa per il real estate italiano è rappresentata dal patrimonio ora in mano a enti pubblici o privati e che potrebbe essere collocato sul mercato. Scenari immobiliari ha calcolato in 162 miliardi il valore del patrimonio, 78 di proprietà di soggetti pubblici (Comuni, 55 miliardi; Regioni, 15; e Asl, 8) e altri 84 nelle disponibilità dei privati (le assicurazioni detengono 22 miliardi di immobili "vendibili", le banche 16 miliardi, i fondi previdenziali 14, quelli immobiliari 27, a cui si aggiungono i 5 che saranno gestiti dalle siiq). *"Il settore pubblico - ha pronosticato Breglia - sarà quello che accelererà di più questo processo di vendita e nel 2008 si attende una movimentazione tra i 2 e i 4 miliardi"*. Nell'ultimo decennio, le dismissioni in Italia hanno messo in circolazione 30 miliardi di euro, il 70% dei quali rappresentati da immobili per il terziario e negli ultimi cinque si è definitivamente consolidata la presenza in Italia di operatori finanziari esteri. Dal 2002 a oggi sono ammontati a 11,2 miliardi di euro gli investimenti immobiliari di fondi e società quotate non italiane, che hanno dimostrato un interesse quasi esclusivo per il settore degli uffici (40%) e per quello commerciale (45%). Fonte: [www.demaniore.it](http://www.demaniore.it) [Riproduzione riservata]

## ➤ LONDRA, IN CALO I PREZZI DELLE CASE



Accelera la crisi del mercato immobiliare in Gran Bretagna: il calo dei prezzi delle case è il più rapido dal giugno 1990, che aveva segnato l'inizio del lungo declino del settore. L'autorevole **Royal Institute of Chartered Surveyors** ha dichiarato oggi, martedì 11 marzo, che in febbraio il 64,1% dei geometri edili ha registrato un calo dei prezzi. Negli ultimi tre mesi, il 57% ha registrato un calo, mentre un incremento dei prezzi è stato notato solo nel 4% dei casi. Il dato più preoccupante però è il livello di saturazione del mercato, che lascia prevedere un ulteriore calo dei prezzi. Il numero di case sul mercato rimaste invendute è aumentato del 49% negli ultimi dodici mesi ed è ora ai massimi da quasi vent'anni. Secondo il **Royal Institute of Chartered Surveyors (Rics)** ogni membro dell'Istituto ha venduto una media di 24,4 case negli ultimi tre mesi mentre 92 sono rimaste invendute. La crisi è dovuta a diversi fattori, dalle valutazioni eccessive dovute al mercato boom degli ultimi anni al *credit crunch* sui mercati finanziari che sta rendendo più difficile ottenere mutui. L'aumento dei prezzi delle case, che negli ultimi dieci anni sono triplicati, impedisce l'accesso al mercato ai giovani e ai meno abbienti, mentre le banche e gli istituti di credito ipotecario chiedono depositi più elevati e maggiori garanzie e concedono mutui a tassi di rimborso più alti. I tassi di interesse sui mutui non sono scesi nonostante il taglio di mezzo punto dei tassi deciso dalla Banca d'Inghilterra da ottobre a ora. Aumenta il numero di case espropriate per mancato pagamento delle rate del mutuo, cresce l'aspettativa di un rallentamento dell'economia e di un aumento della disoccupazione mentre cala la fiducia dei consumatori. Tutti gli istituti di ricerca concordano nel registrare un calo dei prezzi e nel prevedere una fase di stasi del mercato. In generale però gli esperti prevedono un rallentamento graduale del mercato immobiliare e non un calo improvviso e marcato come quello che si è verificato negli Stati Uniti. *«E' improbabile che ci sia un crollo a breve termine, - ha dichiarato martedì Ian Perry, portavoce di Rics. - Però la fiducia nel mercato sta avendo un effetto sui prezzi e l'aumento nel numero di case invendute porterà gli acquirenti a negoziare prezzi più bassi»*

## ➤ LA RIVINCITA DELL'AFFITTO

Affitto casa o la acquisto? Questo è il dilemma che da diversi mesi attanaglia gli italiani e chi li governa: da un punto di vista economico certamente l'acquisto della casa ha il sopravvento sull'affitto anche perché gli investimenti per l'acquisto della prima casa sono sempre a lunga scadenza. Ma la casa non viene solo



acquistata per un fatto economico ma anche per fattori immateriali come la sicurezza, la voglia di accumulare un capitale, il lasciare qualcosa alle generazioni successive. Per quello che sta succedendo, però, in questi ultimi tre anni il problema ha scalato la vetta delle priorità: i prezzi immobiliari, infatti, hanno percorso un iter decennale di aumenti che li ha portati, soprattutto dal 2004 ad oggi, ad un incremento del 14,3% a Milano e del 33,9% a Roma. Quasi gli stessi incrementi si sono registrati con i mutui a tasso variabile che hanno, infatti, mostrato aumenti di oltre il 20% mentre il trend degli affitti ha mostrato un percorso opposto (ad eccezione di qualche caso al Sud) ovvero una stasi o addirittura una diminuzione degli importi. A questo punto nasce spontaneo il dilemma se

acquistare casa o meno. Secondo Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, *“se consideriamo un periodo di 20 anni e una quota mutuata molto alta, generalmente non conviene perché la rivalutazione non paga gli extracosti del mutuo”*: sarebbe buona regola, quindi, poter avere una buona quota di capitale da sottrarre al mutuo perché se, ad esempio, si riesce ad anticipare il 40% del valore dell'acquisto al termine del mutuo si ritroverà a pagare il 41% in più del valore dell'immobile che, nel frattempo, si sarà rivalutato. Aggiunge ancora Breglia *“se però scelgo l'affitto e risparmio la differenza fra canone e rata mensile investendola in Btp o Cct che rinnovo ogni anno senza dubbio ottengo una somma maggiore a quella che frutterebbe la rivalutazione dell'immobile. Ovviamente però chi compra lo fa anche per altre ragioni”*. L'ideale sarebbe quindi riuscire ad abbassare la quota del mutuo e, contemporaneamente, innalzare la durata ad almeno 30 anni. A questo proposito il vicepresidente di Mutuonline, Roberto Anedda, specifica *“quando si fanno scelte di lungo periodo si può arrivare a scoprire, tardivamente, che con i soldi dell'affitto si sarebbe potuta comprare una casa identica, con una serie di evidenti vantaggi aggiuntivi”*. A premere sulle locazioni c'è, però, come si specificava in precedenza, il canone che ha rallentato la sua corsa e che sembra non riservare sorprese nel futuro soprattutto per chi ancora non ha deciso di acquistare casa. La spiegazione di questa tendenza viene data direttamente da Luca Dondi, analista del mercato immobiliare di Nomisma, che dichiara *“le prospettive dell'affitto sono stabili perché la forchetta rispetto ai valori è arrivata al massimo. In molte città, poi, si affaccerà nei prossimi anni un'offerta aggiuntiva di edilizia convenzionata che calmiererà il mercato”*. A cura di **Paola Bivona** [Riproduzione riservata]

### ➤ III RAPPORTO SUL MERCATO IMMOBILIARE 2007

Mercato immobiliare in stabilizzazione con, all'orizzonte, anche una possibile leggera flessione dei prezzi. Le quotazioni delle abitazioni risultano infatti pressoché stabili mentre si registra una flessione delle compravendite con punte superiori al 10% nei grandi centri urbani. Il 2007 - secondo i dati forniti nel terzo rapporto dall'Osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma - si sta per chiudere all'insegna di un incremento dei prezzi su base semestrale del 2% (del 5,1% su base annuale), il valore più basso dal 1998, e di un calo delle compravendite del 3,3%. Il tutto in linea con un trend al ribasso iniziato nel 2004. Aumentano infatti i tempi medi di vendita delle abitazioni a circa 5,6 mesi e lo sconto praticato in sede di trattativa che, nel residenziale, si attesta all'11,6%. Tutti indicatori che fanno prevedere, secondo l'Osservatorio Nomisma, un 2008 di *“ulteriore contrazione dell'attività transattivi”* e di crescita contenuta dei prezzi senza però escludere flessioni nelle grandi aree urbane. Il mercato immobiliare italiano sembra accusare gli effetti dell'andamento dei mercati finanziari, dell'aumento del costo del denaro e, in parte, della crisi dei mutui subprime americani. Secondo il presidente di Nomisma, Gualtiero Tamburini, *“la crisi americana si è innestata in una situazione di rallentamento fisiologico già in atto”* che va ad incidere *“solo sulle aspettative degli operatori”*. *“Il mercato nazionale non corre pericolo in quanto il tasso di insolvenza delle famiglie è su livelli stabili e gli istituti di credito hanno sempre adottato un atteggiamento prudente nell'erogazione dei mutui”*. Le consistenze dei mutui

in essere per il settore immobiliare (pari a 405,6 miliardi a giugno 2007) - sottolinea il rapporto **Nomisma** - sono infatti aumentate rispetto all'anno precedente dell'11,4%, ma con una percentuale "nettamente inferiore" rispetto agli ultimi tre anni (un calo attorno al 7%). Sarebbe dunque l'avvio di un trend, definito riflessivo, ancora più chiaro alla luce dei dati sulle nuove erogazioni. "A giugno 2007 - si legge nello studio - il capitale preso a prestito a sostegno dell'acquisto di immobili è cresciuto solamente dell'1,2% rispetto allo stesso periodo del 2006". I dati Nomisma parlano di un rallentamento delle compravendite che non si registrava da nove anni.

Per il **2008** l'Osservatorio prevede si tornerà "sotto la soglia delle 800 mila unità compravendute". Mentre per il fronte prezzi, Tamburini esclude ci siano le condizioni per una flessione, attesa invece dagli operatori del settore. "E' la tendenza storica delle quotazioni ad escludere una flessione apprezzabile dei valori medi, mentre è logico prevedere una stabilizzazione". E' previsto quindi un incremento medio dei prezzi attorno al 2,5-3%, in linea con il 2007. Per la prima volta Nomisma ha analizzato anche il mercato della locazione che interessa circa il 19% delle famiglie (4,3 milioni). Negli ultimi trent'anni, la percentuale di italiani che vive in una casa in affitto è passata da oltre il 40% al 18,8%. Ciò significa che circa il 72% delle famiglie è proprietaria dell'abitazione in cui vive. "Risulta però che ci sia una domanda da parte dei ceti meno abbienti - ha spiegato Tamburini - di un milione di abitazioni a canone sociale che, ad oggi, mancano sul mercato". Dall'indagine emerge inoltre "uno scollamento tra il canone mensile sostenibile dalle famiglie italiane e i canoni effettivi di mercato". Differenze che vanno da canoni di mercato più cari in media del 38,6% con punte del 110% a Roma, del 92,8% a Milano e del 59,6% a Firenze. Fonte: [www.demaniore.it](http://www.demaniore.it) [Riproduzione riservata]

## ➤ **IMMOBILIARE : TIENE IN FRIULI E BENEFICIA INGRESSO SLOVENIA**



Anche se risente del rallentamento nazionale e internazionale, il mercato immobiliare del Friuli Venezia Giulia gode complessivamente di buona salute. E' quanto emerge dall'Osservatorio 2008 dove, in oltre cento pagine della ricerca, realizzata da Fimaa e Confcommercio, sono state analizzate le dinamiche dei prezzi, delle compravendite e delle locazioni, sia di abitazioni che di uffici e negozi delle quattro province.

L'Osservatorio presenta anche un'analisi della situazione internazionale e nazionale, dove, per quanto riguarda la dinamicità del mercato residenziale nel 2006 (che tiene conto delle compravendite ogni mille abitanti delle abitazioni esistenti) su 103 capoluoghi, Udine si trova all'ottavo posto, Trieste al 32/mo, Pordenone al 35/mo e Gorizia al 42/mo. Il rallentamento del mercato, dovuto anche alla crisi dei mutui subprime, viene percepito - secondo lo studio - in maniera diversa a seconda dei comparti e delle zone. Per quanto riguarda i prezzi, sebbene l'incremento sia stato minore rispetto agli anni precedenti, i valori al metro quadrato risultano pur sempre in crescita. Molta fiducia viene posta inoltre nel comparto turistico, con le località della regione che hanno fatto registrare buone performance in termini di valori della casa: a Grado (Gorizia) la variazione fra 2006 e 2007 e' stata del 2,1% e a Lignano (Udine) del 9,1%. Il settore - secondo le conclusioni dell'Osservatorio - e' ancora appetibile, sia agli investitori sia a chi vuole comprare casa, con valori nel residenziale che solo "in rarissimi casi superano i 3.000 euro al metri quadrati. Nel dettaglio, il mercato residenziale a Trieste ha superato la crisi.

Le previsioni sono di buona stabilità e dimostrano che il settore riscuote interesse. Nel 2007 i metri quadrati offerti sono stati il 6,7% in meno rispetto al 2006. Subiscono un forte aumento le nuove costruzioni (+69,5%), mentre per le rivendite il totale segna invece un dato negativo (-7,5%). Il fatturato complessivo e' cresciuto dell'1,1%. Per negozi e uffici, i metri quadrati oggetto di compravendita calano nel 2007 del 16,7%. In provincia di Udine, il dato delle rivendite e' cresciuto nel 2007 dello 0,6%, mentre il totale dei metri quadri

compravenduti e' diminuito rispetto all'anno precedente del 10,6%. Secondo l'Osservatorio, il mercato delle abitazioni a Udine gode di buona salute, ma incominciano i primi sintomi di stagnazione. Il fatturato nel 2007 e' sceso del 4%. Gode di ottima salute, invece, il mercato residenziale a Pordenone. Nel 2007 i metri quadrati sono aumentati del 12,2%. E' cresciuto anche il dato delle nuove costruzioni (+20,3% rispetto al 2006) e anche per le rivendite il totale segna un dato positivo (+10,4%). A Gorizia, infine, nel 2007 sono aumentati del 3,2% i metri quadrati offerti e anche le nuove costruzioni (+13,5%). Per le rivendite il totale segna invece un calo (-4,1%). Nonostante il calo dei metri quadrati venduti complessivamente (-7,9%), secondo l'Osservatorio il mercato delle abitazioni nella provincia isontina rimane vivace. E secondo il presidente della Regione Riccardo Illy il mercato immobiliare del Friuli Venezia Giulia sta beneficiando dell'ingresso della Slovenia nell'area Schengen.

*"L'ampliamento di uno spazio economico omogeneo dal punto di vista delle norme e della moneta - ha detto Illy, partecipando alla presentazione dell'Osservatorio 2008 del mercato immobiliare - sta provocando un movimento tra Italia e Slovenia, in entrambi i sensi, di imprese e lavoratori, innescando così una notevole dinamica nella compravendita di immobili".*

#### ➤ **CHI ACQUISTA UN IMMOBILE DA UN COSTRUTTORE E' CORRESPONSABILE PER L'IVA**

Il **comma 164 della legge finanziaria 2008** stabilisce che, nei casi di cessione di immobili, il cessionario - anche non imprenditore - sia responsabile in solido per il pagamento dell'IVA (e delle eventuali sanzioni) sulla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato nell'atto di cessione, quando questo nella relativa fattura sia diverso da quello effettivo. In poche parole se un privato acquista un immobile da un costruttore, e questi non paga l'iva ne risponde in solido con quest'ultimo. Norma assurda e ingiusta, che ha due effetti, il primo e' che un povero Privato che acquista da un costruttore dovrà stare attento a non pagare 2 volte l'iva all'atto dell'acquisto e dopo se il costruttore non versa, il secondo effetto e' quello di danneggiare i costruttori, che si vedranno diminuire la domanda di acquisto di immobili nuovi.

#### ➤ **ULTERIORE BALZELLO SUI MUTUI PRIMA CASA. SPUNTA L'IMPOSTA SOSTITUTIVA AL 2%**

Il **comma 160 della Finanziaria 2008** estende il regime dell'applicazione dell'imposta sostitutiva sui mutui stipulati per l'acquisto della prima casa di abitazione, nella misura del 2%, anche ai finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili per uso abitativo. Si stabiliscono inoltre le modalità di recupero da parte dell'Agenzia delle entrate della maggiore imposta nei casi di decadenza dal beneficio.

#### ➤ **QUALI SONO LE CONSEGUENZE, PER L'OMESSA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ?**

Nel caso in cui gli Uffici Finanziari accertino l'esistenza di una locazione per la quale è stata omessa la registrazione del contratto si presumerà l'esistenza del rapporto, salvo prova contraria, anche per i 4 periodi di imposta precedenti e si considererà, ai fini delle imposte sul reddito, un canone di locazione pari al 10% del valore dell'immobile. (art.41 c.2 DPR 600)

#### ➤ **IMMOBILI ALL'ASTA : STOP AI NOMI DEI DEBITORI**

**Stop ai nomi dei debitori negli atti delle vendite giudiziarie e nelle aste on line.** Gli uffici giudiziari e i professionisti delegati alle operazioni di vendita di immobili messi all' asta non devono indicare negli atti

pubblicati, anche *on line*, il nominativo del debitore e ogni altro dato personale che possa identificarlo direttamente. Tutela analoga va garantita anche ad eventuali terzi che compaiono negli atti, senza che ciò sia previsto dalla legge. La cancelleria potrà comunque soddisfare gli interessi di coloro che intendono acquisire i beni fornendo loro le generalità del debitore ed eventuali maggiori informazioni.

E' quanto stabilito dal Garante della privacy in un provvedimento (**pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 47 del 25 febbraio** ), adottato anche a seguito di numerose segnalazioni da parte di cittadini che hanno lamentato una ingiustificata diffusione, anche *on line*, dei nominativi di debitori sottoposti alle procedure esecutive e, in alcuni casi, anche di altre persone: ad esempio, i proprietari di immobili confinanti con l' appartamento messo in vendita. L' evoluzione del quadro normativo (dalle modifiche introdotte dal Codice privacy alla recente riformulazione integrale dell' art. 490 del Codice di procedura civile) mette in luce l' attenzione posta dal legislatore nel bilanciare le esigenze di pubblicità degli atti e i diritti delle persone sottoposte al processo esecutivo: da un lato, l' omissione del nominativo negli atti pubblicati (avviso di vendita degli immobili, copie dell' ordinanza del giudice e della relazione di stima) risponde alla necessità di tutelare il diritto dei debitori sottoposti alla vendita dei beni a non subire una ingiustificata divulgazione di dati personali che li riguardano; dall' altro, la possibilità di conoscere le generalità del debitore e ogni altra informazione utile attraverso gli uffici giudiziari consente comunque a chi sia realmente interessato all' acquisto, una precisa valutazione del bene da espropriare.

Alla luce di queste premesse, il **Garante** ha ritenuto, quindi, necessario indicare agli uffici giudiziari e ai professionisti che si occupano delle vendite giudiziarie le tutele da adottare nel trattamento dei dati personali dei debitori e delle persone che, a volte anche incidentalmente, compaiono sugli atti. Queste prescrizioni sono particolarmente utili rispetto ai trattamenti *on line*: se la consultabilità in appositi siti web di atti del procedimento esecutivo assicura una più ampia pubblicità alle vendite giudiziarie, la presenza del nome del debitore contrasta però con la tutela alla riservatezza che la normativa chiaramente gli riconosce. Di qui la necessità di una particolare attenzione a questi aspetti. Copia del provvedimento è stata inviata al Ministero della Giustizia e al Consiglio superiore della magistratura.

## ➤ **CONDOMINIO E SCIoglIMENTO**



L'art. 61 delle disp. att. Codice Civile dispone che, qualora un edificio o un gruppo di edifici, appartenenti per piani o porzioni di piani a proprietari diversi, si possa dividere in parti che abbiano caratteristiche di edifici autonomi, il condominio possa essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possano costituirsi in condominio separato...lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 del codice o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte di edificio della quale si chiede la separazione.

Il problema più ricorrente, in giurisprudenza, riguarda la legittimazione passiva, in giudizio, dell'amministratore, qualora i comproprietari della parte che intende separarsi si rivolga al magistrato.

Di recente, la **Cassazione (Sez. II, 23/01/2008 n. 1460)**, si è pronunciata nel senso che non sussista legittimazione passiva dell'amministratore a rappresentare il condominio in ipotesi di divisione giudiziale ma la parte (almeno un terzo) dei condomini che richiede la separazione e la costituzione di nuovo condominio, dovrà

convenire in giudizio tutti gli altri condòmini dell'intero complesso singolarmente (come avviene per la redazione delle tabelle millesimali).

Secondo la S.C., infatti, lo scioglimento del condominio determina la perdita del diritto di proprietà su talune cose, servizi ed impianti da parte di alcuni dei partecipanti al condominio originario, con conseguente modificazione proporzionale del diritto di godimento sulle cose comuni e del correlativo obbligo di partecipazione alle spese. L'amministratore, in quanto privo di un diritto, all'interno del condominio, è privo di legittimazione passiva nel giudizio per lo scioglimento giudiziale, mentre l'assemblea ha sola competenza di accettare, al di fuori del giudizio, la richiesta di scioglimento.

La decisione desta perplessità per diversi motivi: in primo luogo non dovrebbe intervenire modifica nell'attribuzione delle spese, atteso che sussiste la condizione, alla divisione, a che i condòmini presentino già inizialmente caratteristiche di edifici autonomi, per cui le spese dovevano già, per principio, fare capo distintamente ai singoli gruppi di condòmini (art. 1123 u.c. C.C.; inoltre, le parti che rimanessero asservite alle unità immobiliari di entrambi i condòmini rimarrebbero in supercondominio e, pertanto, resterebbero comuni, come comuni resterebbero le spese.

In secondo luogo è da determinare se, effettivamente, la separazione dei condòmini intervenga a livello di diritto reale, ovvero con effettiva separazione anche della proprietà del suolo su cui insistono gli edifici in diversi mappali (particelle catastali) distinti, ovvero se la divisione intervenga a mero titolo gestorio, con la previsione di diverse amministrazioni e gestioni (amministratori, assemblee, contabilità separate) ma lasciando immutati i rapporti relativi ai diritti reali (parte statica) per cui non sussisterebbe alcuna variazione sui titoli o sulle spese se non in relazione alla loro procedura di riscossione e di erogazione.

La Cassazione, chiaramente, si è espressa optando per la prima delle due soluzioni ma, in questa ipotesi, sorgono seri dubbi sulla costituzionalità dell'art. 61 disp. att. C.C. nella parte in cui consente all'assemblea (o al giudice) di assumere un provvedimento oblatorio a carico di quei condòmini che si oppongono all'alterazione degli equilibri originari dei diritti reali nel caseggiato. *di*

*Paolo Gatto*

## ➤ **COMODATO**

### **Dare un alloggio "in comodato" cosa vuol dire?**

Il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito. (Art. 1803 codice civile).

**Comodatario:** chi riceve beni in comodato

**Comodante:** chi dà beni in comodato

Il comodatario è tenuto a custodire e conservare la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia. Egli non può servirsene che per l'uso determinato dal contratto o dalla natura della cosa. Non può concedere ad un terzo il godimento della cosa senza il consenso del comodante. Se il comodatario non adempie gli obblighi suddetti, il comodante può chiedere l'immediata restituzione della cosa, oltre il risarcimento del danno. (Art.



1804 cod. Civ.) Il comodatario è responsabile se la cosa perisce per caso fortuito a cui poteva sottrarla sostituendola con la cosa propria, o, potendo salvare una delle due cose, ha preferito la propria. Il comodatario che impiega per un uso diverso o per un tempo più lungo di quello a lui consentito, è responsabile della perdita avvenuta per causa a lui non imputabile, qualora non provi che la cosa sarebbe perita anche se non l'avesse impiegata per l'uso diverso o l'avesse restituita a tempo debito. (Art. 1805 cod. civ.) Se la cosa è stata stimata al tempo del contratto, il suo perimento è a carico del comodatario, anche se avvenuto per causa a lui non imputabile. (Art. 1806 cod. civ.)

Se la cosa si deteriora per solo effetto dell'uso per cui è stata consegnata e senza colpa del comodatario, questi non risponde del deterioramento. (Art. 1807 cod. civ.).

Il comodatario non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi della cosa. Egli però ha diritto di essere rimborsato delle spese straordinarie sostenute per la conservazione della cosa, se queste erano necessarie e urgenti. (Art. 1808 cod. civ.)

Il comodatario è obbligato a restituire la cosa alla scadenza del termine convenuto o, in mancanza di termine, quando se ne è servito in conformità del contratto. Se però, durante il termine convenuto o prima che il comodatario abbia cessato di servirsi della cosa, sopravviene un urgente e impreveduto bisogno al comodante, questi può esigerne la restituzione immediata. (Art. 1809 del cod. civ.) Se non è stato convenuto un termine nè questo risulta dall'uso a cui la cosa doveva essere destinata, il comodatario è tenuto a restituirla non appena il comodante la richiede. (Art. 1810, cod. civ.) In caso di morte del comodatario, il comodante, benché sia stato convenuto un termine, può esigere dagli eredi l'immediata restituzione della cosa. (Art. 1811 cod. civ.) Se la cosa comodata ha vizi tali che rechino danno a chi se ne serve, il comodante è tenuto al risarcimento qualora, conoscendo i vizi della cosa, non ne abbia avvertito il comodatario. (art. 1812 cod. civ.)

Il contratto di comodato consiste in un contratto di locazione essenzialmente gratuito. infatti il comodato differisce dal contratto di locazione per quanto attiene alla clausola che disciplina a l'elemento economico del contratto stesso. Infatti nel comodato a fronte del godimento del bene immobile non sussiste alcun obbligo di pagamento dell'affitto caratteristica che non viene meno nell'eventualità che il comodatario corrisponda un piccolo compenso a favore del comodante, come il pagamento delle spese condominiali o delle spese per i servizi d'acqua, di energia elettrica, di telefono.

Il comodatario che esegue sull'immobile opere non necessarie né urgenti non ha la possibilità di pretendere un rimborso dal comodante per le spese sostenute. Se viceversa la spesa a carico del comodatario integrasse una vera e propria controprestazione a favore del comodante, non varrebbe più l'ipotesi del contratto di comodato, che potrebbe essere stato stipulato come contratto simulato, ma si ha un vero e proprio contratto di locazione.

Il contratto di comodato può anche protrarsi finché dura la vita del beneficiario.

Nel caso di contratto a tempo indeterminato il comodante può recedere in qualsiasi momento dal comodato. Qualora, viceversa, sussista un contratto di locazione è ammissibile la trasformazione dello stesso in comodato con il solo accordo tra il proprietario dell'immobile ed i componenti il nucleo familiare che ha in godimento detto immobile, anche in assenza del capofamiglia conduttore che aveva stipulato l'originaria locazione.

Il contratto di comodato è personale e non costituisce titolo per usucapire l'immobile, non è trasmissibile agli

eredi o al coniuge separato che non possono subentrarvi come invece avviene per i conduttori di un immobile ex art. 6, legge n. 392/78. La convivenza more uxorio tra persone in stato libero non costituisce alcuna causa di illiceità del relativo contratto e quindi di nullità dello stesso.

Qualora vi sia un ritardo nella riconsegna dell'immobile, il comodatario deve risarcire al comodante i danni da questi subiti e corrispondere la penale eventualmente stabilita sul contratto anche se il comodatario sia un ente pubblico.

Si ricorda che i proprietari di beni immobili, qualora concedano in comodato unità immobiliari a cittadini stranieri, devono provvedere a denunciare entro quarantotto ore all'autorità locale di pubblica sicurezza le loro generalità complete, quelle del comodatario, gli estremi del suo documento e l'ubicazione dell'immobile. Sono esclusi dalla comunicazione i proprietari che concedono in comodato un loro alloggio a cittadini italiani e a cittadini appartenenti all'Unione Europea (art 1, d.lgs. 286/1998).

**Rettifica:** "La comunicazione di cessione di fabbricato (tra cui per COMODATO) è regolata dall'art.12 del DL 21/3/78 n.59 convertito in legge 18/5/78 n. 191 (legge Antimafia) e non come segnalato dal DL 25 luglio 1998, n. 286 che riguarda viceversa la disciplina sull'immigrazione."

## ➤ **RESPONSABILITA' DECENNALE**

E' opinione comune che, in ipotesi di lavori di rilevante entità nel caseggiato, sussista l'obbligo di garanzia, a carico dell'impresa appaltatrice, per la **durata di dieci anni**, e ciò in relazione, soprattutto, ai difetti relativi ad infiltrazioni e vizi che rendano, anche parzialmente, l'opera non idonea all'uso. L'art. 1669 C.C., infatti, dispone che l'appaltatore sia responsabile per il crollo o la rovina dell'edificio, ovvero per gravi difetti di costruzione, qualora questi si verificano nel corso di dieci anni dalla consegna dell'opera.

L'ipotesi più frequente, nei condomini, è quella relativa alla presenza di infiltrazioni a seguito di rifacimento del tetto del caseggiato (normalmente lastrico solare); il caso di infiltrazioni è considerato dalla S.C. vizio grave (Cass. 21351/05, 11740/03) per cui dovrebbe operare la garanzia decennale. Invero, una recentissima pronuncia della Cassazione, **Sentenza n. 24143 del 20/11/2007**, ha stabilito che la garanzia decennale si applichi esclusivamente alle ipotesi di nuova costruzione e non anche nei casi di intervento o modifica in un bene immobile già esistente. Non l'appaltatore in genere, quindi, risponde per dieci anni della propria opera, bensì esclusivamente il costruttore dell'edificio. Il Codice Civile presenta due forme di garanzia nel contratto di appalto, quella biennale di cui all'art.1667, garanzia ordinaria, e quella relativa ai difetti gravi, di cui all'art. 1669, di durata decennale.

Le due fattispecie sono, normalmente, ritenute figure di natura analoga, una relativa ai difetti ordinari ed una relativa ai difetti gravi, anche se l'art. 1669 C.C. è sempre stato considerato, dalla giurisprudenza, norma di ordine pubblico e la natura del risarcimento è ritenuta di natura aquiliana, e per tali ragioni il diritto è azionabile anche da parte degli acquirenti successivi, nei confronti del costruttore originario. La pronuncia in esame ritiene, peraltro, che le due forme di garanzia presentino natura completamente diversa, atteso che solo l'art. 1667 C.C. contempla una forma di garanzia contrattuale per i difetti ed i vizi dell'opera, mentre l'art. 1669 C.C. costituisce una forma di responsabilità extra contrattuale in vista di un interesse pubblico alla stabilità degli edifici, a prescindere dall'esistenza di un contratto ed a prescindere da ogni violazione dei termini contrattuali, per cui la norma deve ritenersi applicabile alle sole nuove costruzioni (o sopraelevazioni) ma non anche agli interventi successivi. La norma, pertanto, non è applicabile in maniera indifferenziata a tutti i

contratti di appalto, ma si tratta di una fattispecie speciale (non estensibile analogicamente) di natura extracontrattuale, destinata alle sole ipotesi di nuove costruzioni di edifici.

**In caso di infiltrazioni successive ad interventi di recupero o manutenzione nel caseggiato, di conseguenza,** la durata legale della garanzia è limitata ai due anni, e la denuncia dei vizi deve essere comunicata all'appaltatore entro due mesi dalla scoperta, pena la decadenza dal diritto. Si intuisce l'importanza della statuizione, soprattutto in relazione ai rilevanti costi di rifacimento ed impermeabilizzazione delle coperture che, non di rado, presentano difetti che si evidenziano solo oltre i due anni dalla consegna dell'opera. Gli amministratori ed i condòmini, pertanto, dovranno cautelarsi, in ipotesi di appalto di lavori condominiali, attraverso la previsione di una garanzia decennale, di natura contrattuale, da inserirsi, tramite apposita clausola nell'accordo. *di Paolo Gatto*

### ➤ **MILLEPROROGHE – CONVERTITO IN LEGGE IL DL N. 248/2007**

Il "milleproroghe" è legge. Tra le ultime novità introdotte nel provvedimento, arriva il bonus per la rottamazione dei cinquantini più inquinanti e si amplia la platea dei beneficiari dell'esenzione dal pagamento dell'abbonamento Tv. Più tempo per saldare i propri debiti con il Fisco: le somme iscritte a ruolo potranno infatti essere versate in 72 rate mensili al posto di 60. Slittano i termini per la presentazione del 770/2008 semplificato - dal 31 marzo al 31 maggio - e per l'accatastamento spontaneo degli immobili che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità, che passa dal 30 novembre 2007 al 31 ottobre 2008. Ok alla "Visco-sud" anche per le spese sostenute l'anno scorso, mentre entrano a pieno titolo nella ripartizione del 5 per mille anche le fondazioni culturali. Trova infine soluzione la questione delle cartelle esattoriali prive dell'indicazione del responsabile del procedimento: saranno nulle solo quelle consegnate dopo il 1° giugno 2008.

**Bollo gratis per un anno e un contributo pari a 300 euro per chi sostituisce il vecchio motociclo o ciclomotore "euro 0" con un motociclo nuovo "euro 3" fino a 400 centimetri cubici di cilindrata nel periodo che va dall'entrata in vigore della legge di conversione del "milleproroghe" al 31 dicembre 2008.** Il costo della rottamazione - anticipato dal venditore che potrà poi recuperare l'importo come credito d'imposta da utilizzare in compensazione - sarà a carico dello Stato, nei limiti di 80 euro per ciascun motociclo e di 30 euro per ciascun ciclomotore. Per i motocicli acquistati dall'entrata in vigore del DL 248 (31 dicembre 2007) fino alla data della sua conversione in legge, gli adempimenti a carico del venditore potranno essere effettuati entro il più ampio termine del 31 marzo 2008.

**Un "posto in prima fila" gratis per tutti gli anziani a basso reddito** - Passa da 500mila a 26 milioni di euro lo stanziamento finalizzato a garantire, a partire dal 2008, l'esenzione dal pagamento del canone Rai per chi ha almeno 75 anni e un reddito proprio e del coniuge complessivamente non superiore a 516,46 euro per 13 mensilità. L'innalzamento del limite di spesa si è reso necessario per poter riconoscere il beneficio a ciascuno dei circa 250mila anziani in possesso dei requisiti.

**Più tempo per saldare i debiti con il Fisco** - Passano da 60 (o 48 in caso di sospensione della riscossione per un anno) a 72 - ma senza la possibilità di sospendere i pagamenti - le rate mensili con cui sarà possibile

versare le somme iscritte a ruolo. Il contribuente moroso che si trova in una situazione di temporanea e obiettiva difficoltà economica avrà dunque sei anni di tempo per saldare il dovuto. La richiesta di rateizzazione - anche questa è una novità - dovrà essere fatta direttamente all'agente della riscossione e non più all'ufficio. Il testo approvato cancella inoltre la norma che imponeva di presentare la richiesta di rateazione, a pena di decadenza, prima dell'inizio della procedura esecutiva.

**Stop alle cartelle "mute" dal 1° giugno 2008** - Le cartelle esattoriali consegnate agli agenti della riscossione a partire dal 1° giugno 2008 saranno nulle se prive dell'indicazione del responsabile del procedimento di iscrizione a ruolo e di quello di emissione e di notificazione della stessa cartella. Non costituisce invece causa di nullità la mancata indicazione dei responsabili dei procedimenti nelle cartelle consegnate prima di tale data.

**Due mesi in più per l'invio del 770 semplificato** - Slitta dal 31 marzo al 31 maggio 2008 il termine per la trasmissione del modello semplificato da parte dei sostituti d'imposta (più tempo ancora per chi si avvale del 770 ordinario: la Finanziaria ha posticipato il termine ultimo al 31 luglio).

**Bonus assunzioni, non serve l'ok comunitario** - Sarà concesso nel rispetto delle condizioni e dei limiti previsti dal regolamento Ce n. 2204/2002, senza la necessità di acquisire il parere positivo della Commissione europea, il credito d'imposta che la Finanziaria 2008 assegna ai datori di lavoro che, quest'anno, incrementeranno il numero di dipendenti con contratto a tempo indeterminato in Calabria, Campania, Puglia, Sicilia, Basilicata, Sardegna, Abruzzo e Molise. Lo sconto - lo ricordiamo - sarà pari a 333 euro per ciascun lavoratore assunto; a 416 euro se l'assunzione riguarda una lavoratrice in condizioni di svantaggio, secondo la definizione contenuta nello stesso regolamento.

**Immobili fantasma ed ex rurali, più tempo per l'accatastamento** - I proprietari di fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità o non risultano dichiarati al catasto avranno sette mesi di tempo (e non più solo 90 giorni) - a partire dalla data di pubblicazione degli elenchi da parte dell'Agenzia del territorio - per presentare gli atti di aggiornamento catastale. Slitta inoltre dal 30 novembre 2007 al 31 ottobre 2008 il termine ultimo per l'accatastamento spontaneo dei fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali per effetto delle modifiche introdotte con il collegato alla Finanziaria 2007 (articolo 2, comma 38, DL 262/2006). Resta ferma la decorrenza degli effetti fiscali dal 1° gennaio 2007.

➤ **SPESE CONDOMINIALI, L'INQUILINO MOROSO HA 2 MESI PER PAGARLE** *Corte di Cassazione, con sentenza n. 2664 del 2004*

Entro 2 mesi dalla richiesta - l'inquilino deve pagare le spese condominiali di sua pertinenza. Da questo principio, già previsto dalla legge n. 392 del 1978 (articolo 9, comma 3), la Cassazione fa derivare anche che entro lo stesso termine di 60 giorni l'inquilino può esercitare il suo diritto di chiedere l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione e di prendere visione dei documenti giustificativi. Decorso però tale termine, l'inquilino deve ritenersi automaticamente in mora e non può ritardare, sospendere o ridurre il versamento eccependo che la richiesta di pagamento non era accompagnata dalle indicazioni di dettaglio delle spese.

Secondo la legge, infatti, in mancanza di richiesta dell'inquilino, non vi è nessun onere legale del proprietario di dare informazioni sulle spese da pagare.

➤ **NON RIENTRANO TRA I VIZI DELLA COSA LOCATA QUEI GUASTI O DETERIORAMENTI DOVUTI ALLA SUA NATURALE USURA** *Sentenza n. 11198 del 15/05/2007*



Costituiscono vizi della cosa locata, agli effetti dell'art. 1578 cod. civ. quelli che investono la struttura materiale della cosa, alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale, anche se sono eliminabili e si manifestano successivamente alla conclusione del contratto di locazione. Pertanto, va escluso che possano essere ricompresi tra i vizi della cosa locata quei guasti o deterioramenti dovuti alla sua natura usura o quegli accadimenti che determinino una mera infiltrazione, nel qual caso diviene operante l'obbligo del locatore di provvedere alle necessarie riparazioni ai sensi dell'art. 1576 cod. civ., la cui inosservanza determina inadempimento contrattuale.

➤ **LOCAZIONE – RICONSEGNA DELL'IMMOBILE – CONDIZIONI DI MANUTENZIONE** *Cass. Sez. III civ., sentenza del 9 maggio 2007, n. 10562*

L'obbligo di prendere in consegna la cosa e di osservare la diligenza del **buon padre di famiglia** nel servirsene per l'uso determinato dal contratto o desumibile da altre circostanze e l'obbligo di rispondere della perdita e del deterioramento della cosa avvenuta nel corso della locazione consentono al locatore di agire nel corso del rapporto per ottenere il rispetto di una conduzione diligente del bene locato ma non possono legittimare un'azione dopo la riconsegna dell'immobile per ottenere la condanna del conduttore al risarcimento del danno corrispondente alla spesa necessaria per ripristinare le migliori condizioni di manutenzione dell'immobile realizzate dal conduttore nel corso della locazione.

➤ **DIRITTO ALL'ABITAZIONE, OCCUPARE ABUSIVAMENTE UNA CASA POPOLARE** *Cass., sez. II penale, sentenza 26 settembre 2007 n. 35580*

**Non commette reato chi, in situazione di grave indigenza, occupa abusivamente una casa popolare.** E' quanto stabilito dalla **Cassazione** che ha accolto il ricorso presentato da una donna che era stata condannata per aver occupato abusivamente un appartamento dell'Iacp. Secondo la Corte, "ai fini della sussistenza dell'esimente dello stato di necessità previsto dall'art. 54 c.p., rientrano nel concetto di danno grave alla persona non solo la lesione della vita o dell'integrità fisica, ma anche quelle situazioni che attentano alla sfera dei diritti fondamentali della persona, secondo la previsione contenuta nell'art. 2 della Costituzione..., fra i quali deve essere ricompreso il diritto all'abitazione, in quanto l'esigenza di un alloggio rientra fra i bisogni primari della persona". Nel caso di specie, in particolare, i giudici d'appello, conclude la Cassazione, hanno "totalmente omissis qualsiasi indagine" al fine di verificare sia le obiettive condizioni economiche dell'imputata, l'esigenza di tutela del figlio minore, la minaccia dell'integrità fisica degli stessi, sia gli ulteriori requisiti (necessità ed inevitabilità) per ritenere la sussistenza dell'esimente in parola. Per questo la Corte d'appello di Roma dovrà riesaminare il caso.

➤ **DIRITTO DI PROPRIETA' ESCLUSIVA SU UN POSTO AUTO SITUATO NEL CORTILE** *Cass., sez. civ. II, Sentenza 16 Gennaio 2008 , n. 730*



L'art. 41-sexies della legge 1150/42 si limita ad imporre che, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, appositi spazi siano riservati a parcheggio in misura proporzionale alla cubatura totale del fabbricato, fissando non un rapporto numerico ma di volume-superficie, e stabilendo un nesso tra tali spazi e l'edificio, gli uni e gli altri unitariamente considerati; da altro lato, la

norma non vieta al costruttore di riservare a sé la proprietà degli spazi di parcheggio, per poi cederli a terzi, totalmente o in parte, o ai proprietari degli appartamenti «pro quota» ovvero singolarmente, ed anche globalmente, in modo che costituiscano parte comune dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c. . Allo stesso modo detti spazi, globalmente considerati, vengono a far parte della proprietà comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., nel caso in cui non vi sia stata alcuna riserva di proprietà da parte del costruttore e, nei singoli atti, sia stato omissivo qualunque riferimento ad essi. Resta fermo, in ogni caso, il vincolo di destinazione di carattere pubblicistico impresso dalle norme di cui si tratta e che, sul piano privatistico, fa sorgere, secondo la consolidata giurisprudenza di questa Corte, un diritto reale d'uso sui detti spazi a favore di tutti in condomini del fabbricato, diritto che non può essere compromesso né dalla riserva di proprietà a favore del costruttore né dalla alienazione di detti spazi a terzi. Nel caso di specie i coniugi M.-U. hanno dedotto in giudizio il loro diritto di proprietà (esclusiva) sul posto macchina per averlo acquistato dalla società costruttrice laddove il condomino sostiene che esso è parte del cortile che, a sua volta, rientra tra i beni comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., per non essersene il costruttore riservata la proprietà prima del sorgere del condominio. Ne deriva che, al fine di dirimere la controversia nei termini in cui essa si pone, la Corte di Appello, piuttosto che soffermarsi sull'esistenza, intesa come individuazione fisica, di alcuni posti macchina nel cortile comune e sull'(ovvio)obbligo di legge di apprestarli, avrebbe dovuto accertare, conclusivamente, se il costruttore aveva titolo per trasmettere in proprietà singola ed esclusiva ai coniugi M.-U. lo spazio in questione.

➤ **PER CONFIGURARE IL "SUPERCONDOMINIO" BASTA LA COMUNANZA DI IMPIANTI E SERVIZI** Cass., sez. civ. II, Sentenza 31 Gennaio 2008, n. 2305



Come la particolare comunione regolata dall'art. 1117 ss. c.c., si costituisce, *ipso iure et facto*, senza bisogno d'apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno d'approvazioni assembleari, nel momento in cui l'unico proprietario d'un edificio questo frazioni in più porzioni autonome la cui proprietà esclusiva trasferisca ad una pluralità di soggetti od anche solo al primo di essi, ovvero ove più soggetti costruiscano su un suolo comune, ovvero ancora quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento

che ad esso da origine. (Cass. 4.10.04 n. 19829, 10.9.04 n. 18226, 19.2.04 n. 3257, 5.10.83 n. 5794, 18.1.82 n. 319, 18.12.78 n. 6073, 3.1.77 n. 1), così anche il supercondominio, istituto d'elaborazione dottrinarie e giurisprudenziale basata sull'interpretazione estensiva delle norme dettate per il condominio negli edifici, viene in essere, del pari *ipso iure et facto*, se il titolo non dispone altrimenti, sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi (viale d'ingresso, impianto centrale per il riscaldamento, parcheggio, locali per la portineria e/o per l'alloggio del portiere, ecc.) legati, attraverso la relazione di accessorio a principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, pro quota, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati (Cass. 18.4.05 n. 8066, 3.10.03 n. 14791, 7.7.00 n. 9096, 8.8.96 n. 7286). In tal caso, i comunisti debbono nominare un amministratore che dei detti beni,

comuni a tutti i condomini dei vari condomini, assicuri la gestione, in difetto di che può intervenire, a richiesta degli interessati.

➤ **SPESE DI RIFACIMENTO DEI FRONTALINI DEI BALCONI PROSPICIENTI LA FACCIA DELL'EDIFICIO** *Cass Cass., Sez.II civ., sentenza del 30/01/2008, n. 2241*



Il condomino ha l'obbligo di partecipare alla spese per i lavori eseguiti sui balconi dell'edificio, da considerare beni comuni in quanto elementi che si inseriscono nella facciata e concorrono a costituire il decoro architettonico dell'immobile.

➤ **I MURI PERIMETRALI SONO DA CONSIDERARSI COMUNI A TUTTI I CONDOMINI** *Corte di Cassazione, n. 4.978 del 06/03/2007*

I muri perimetrali dell'edificio in condominio – i quali, anche se non hanno natura e funzione di muri maestri portanti, delimitano la superficie coperta, determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato, proteggendolo dagli agenti termici e atmosferici, e ne delimitano la sagoma architettonica – sono da considerarsi comuni a tutti i condomini anche nelle parti che si trovano in corrispondenza dei piani di proprietà singola ed esclusiva e quando sono collocati in posizione, avanzata o arretrata, non coincidente con il perimetro esterno dei muri perimetrali esistenti in corrispondenza degli altri piani, come normalmente si verifica per i piani attici.

➤ **LESIONE AL DECORO ARCHITETTONICO A SEGUITO DI OPERE INNOVATIVE** *Cassazione Civile, sez. II, 16 gennaio 2007, n. 851*



In tema di **condominio**, per decoro architettonico del fabbricato condominiale, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia, e che quindi contribuiscono a conferirgli una specifica identità; pertanto è evidente che, una volta accertata la lesione di tale decoro architettonico a seguito di opere innovative, nessuna influenza in proposito può essere riconosciuta alla maggiore o minore visibilità di esse o alla loro non visibilità in relazione ai diversi possibili punti di osservazione rispetto all'edificio condominiale, trattandosi di una tutela accordata in sè e per sè a prescindere da situazioni contingenti in quanto correlata soltanto alla esigenza di salvaguardare determinate caratteristiche architettoniche unitariamente considerate dello stabile condominiale.

➤ **LE CONDIZIONI PER LA COSTITUZIONE DI UN SUPERCONDOMINIO** *TRIBUNALE DI BOLOGNA Sez. III, 23 febbraio 2007, n. 367*

Il fondamento tecnico dell'applicazione dei principi e delle disposizioni del codice civile in materia di condominio anche ai complessi immobiliari è dato dalla relazione di accessorietà intercorrente tra beni e impianti di uso comune e i singoli edifici costituenti condominii distinti e autonomi.

Non è pertanto necessario un formale atto costitutivo, il quale ha, invece, valore meramente dichiarativo della nascita del supercondominio.

## ➤ LA TERRAZZA E' COPERTURA ANCHE SE IN USO ESCLUSIVO

di Augusto Ciria

Nonostante le sostanziali differenze fisiche e strutturali che caratterizzano il lastrico solare e la terrazza a livello, per i giudici di legittimità la diversità tra i due manufatti continua a restare puramente teorica e astratta. Lo ha ribadito la Corte di cassazione con la sentenza n. 26239 del 13 dicembre 2007, affermando che «in tema di condominio di edifici la terrazza a livello, anche se di proprietà o di uso esclusivo di un singolo condomino, assolve alla stessa funzione di copertura del lastrico solare posto alla sommità dell'edificio nei confronti degli appartamenti sottostanti». Il che significa che tutti i condomini devono comunque concorrere con il proprietario della terrazza a livello nel pagamento delle spese necessarie per la riparazione o la ricostruzione della terrazza stessa, nella misura dei due terzi gli uni e un terzo l'altro. Tale criterio di riparto vale però solo per quel che riguarda la pavimentazione e, in genere, la struttura che regge la terrazza. Non trova invece applicazione per ciò che si riferisce ai muretti, ai parapetti o alle ringhiere, manufatti questi che sono funzionalmente destinati a rendere più agevole e più sicuro l'uso della terrazza e che devono pertanto essere mantenuti a cura e a spese del proprietario di essa. È pur vero che, limitando l'attenzione alla sola funzione di copertura svolta da entrambe le strutture in esame, tale ultima pronuncia sembra andare esente da possibili censure. Non va però dimenticato che la terrazza a livello è, per definizione, una superficie scoperta posta al sommo di alcuni vani e nel contempo sullo stesso piano di altri, dei quali costituisce, per struttura e funzione, parte integrante. Per il modo in cui è stata realizzata, essa è quindi destinata non solo e non tanto a coprire una parte del fabbricato, ma soprattutto a dare possibilità di espansione e di ulteriore comodità all'appartamento del quale è contigua, costituendo di esso una proiezione all'aperto. Quindi la funzione della terrazza, quale accessorio rispetto all'alloggio posto allo stesso livello, prevale su quella di copertura degli appartamenti sottostanti. Parrebbe allora logico dedurre che la proprietà esclusiva del terrazzo debba anche comportare una veste di custode e di conseguenza il dovere di vigilare onde evitare che possano essere arrecati danni a terzi, senza responsabilità per il condominio. La Cassazione non intende invece modificare la propria opinione e con la sentenza n. 26239/07 conferma che dei danni cagionati all'appartamento sottostante dalle infiltrazioni provenienti dal terrazzo a livello, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati alla funzione di conservazione secondo le proporzioni stabilite dall'articolo 1126, Codice civile, vale a dire i condomini ai quali il lastrico serve da copertura per due terzi della spesa e titolare della proprietà o dell'uso esclusivo nella misura del terzo residuo. Trattandosi di danni conseguenti a un inadempimento posto in essere dal condominio verso l'obbligo di custodia (del terrazzo o del lastrico), sarebbe allora più giustificato pensare a un riparto tra tutti i condomini in ragione dei rispettivi valori millesimali, senza quindi ricorrere all'applicazione del l'articolo 1126, Codice civile, che peraltro nulla dice in tema di risarcimento. Resta sempre la responsabilità esclusiva del proprietario della terrazza o del lastrico, al pari di chi ne ha solo l'uso, per i danni causati da infiltrazioni.

## ➤ Istat: Periodo di riferimento: Febbraio 2008 - Aggiornato il 13 marzo 2008

Indice generale	132,5
Variazione percentuale rispetto al mese precedente	+0,2
Variazione percentuale rispetto allo stesso mese dell'anno precedente	+2,9
Variazione percentuale rispetto allo stesso mese di due anni precedenti	+4,4

## ➤ CORSI IN VALUTAZIONE IMMOBILIARE



L'Associazione Nazionale di GEOVAL ( Geometri Valutatori Esperti) con il patrocinio del Consiglio Nazionale Geometri e della Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza Geometri è impegnata a organizzare Corsi in valutazione Immobiliare per consentire all'intera Categoria di essere al passo con gli standard internazionali di valutazione (*International Valuation Standard*).

La Geoval - ha investito incommensurabili risorse economico-culturali-sociali congeniate a concretizzare un progetto ricercato e altamente qualificato a vantaggio dei Geometri per formarli nelle nuove stime di valutazione, secondo gli standard internazionali.

Considerata l'elevata appetibilità del settore operativo, molte aziende e società stanno provando a strappare fette di mercato; è d'obbligo però evidenziare che la **Geoval** è l'unica Associazione Nazionale a far parte del **TEGoVA** (European Group of Valuers' Associations), che riunisce solo 38 associazioni di valutatori immobiliari qualificati di 27 Stati Europei. **TEGoVA** ha come scopo, fra l'altro, quello di promuovere l'adozione di standards di valutazione comuni al fine di armonizzare il mercato Europeo delle valutazioni.

I Corsi sono stati studiati e realizzati appositamente per i Geometri Liberi Professionisti, che operano nel campo estimativo ed offrono l'opportunità di apprendere tutte le nozioni pratiche e scientifiche per eseguire le *nuove perizie*.

Come è noto le direttive di **Basilea II – IAS-IFRS**, hanno introdotto elementi di qualità e professionalità nelle valutazioni immobiliari, con l'adozione da parte degli Istituti bancari e finanziari di una metodologia basata su criteri obiettivi, effettivi e concreti nel tempo.

Il Corso si snoda in tre parti : competenze di base, moduli scientifici, metodi applicativi con esercizi specifici per l'utilizzo del software, con l'assistenza continua dei *tutors* in aula. Ai partecipanti saranno riconosciuti i crediti formativi, come previsti nel **Regolamento per la Formazione Continua** (*Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 53 del 05/03/2007*).

Chi desidera approfondire i temi dei Corsi, può trovare ogni notizia cliccando all'indirizzo :

<http://www.stimatrix.it/brochure/brochurep8.htm>

Il Consiglio Direttivo di GEOVAL, organizzerà presso tutti i Collegi provinciali che né faranno richiesta il Corso di formazione, capace di fornire tutte quelle indicazioni e nozioni necessarie ad un Geometra per redigere la NUOVA PERIZIA, nel pieno rispetto degli standards internazionali. I geometri iscritti all'albo, che non hanno la possibilità di poter seguire il Corso presso il proprio Collegio, possono scrivere alla Geoval, e saranno informato sul programma dei corsi, nei Collegi limitrofi.

I Collegi provinciali e i geometri iscritti all'Albo interessati al Corso possono scrivere a : **Associazione Geometri Valutatori presso il Consiglio Nazionale Geometri via Barberini 68 – 00187 ROMA**

oppure inviare una e-mail a [geoval.geometri@libero.it](mailto:geoval.geometri@libero.it) o [geoval@geoweb.it](mailto:geoval@geoweb.it) o chiamare il numero 3351833684 oppure 3355627805

Per effettuare i corsi presso i Collegi è necessario raggiungere il numero minimo di 30/35 iscrizioni.

I nominativi dei **professionisti che parteciperanno** al Corso saranno **successivamente trasmessi ad istituti bancari che operano su tutto il territorio nazionale.**

Il versamento dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario , sul Conto Corrente intestato alla Geoval - presso la Cassa di Risparmio di Ferrara - Filiale di Roma Abi 06155 Cab 03200 Cin F c/c 246.

Per motivi organizzativi la corrispondenza dovrà essere inviata a :

Via Fax allo 0746252364 – oppure tramite posta elettronica [geoval.geometri@libero.it](mailto:geoval.geometri@libero.it)

**Chi desidera iscriversi alla Geoval, dovrà inoltrare apposita domanda e versare la quota di iscrizione, compilando il modello che può essere scaricato al seguente indirizzo : [http://www.geoval.it/area\\_pubblica/GeovalDomandaIscrizione.pdf](http://www.geoval.it/area_pubblica/GeovalDomandaIscrizione.pdf)**