

GESTIRE IMMOBILI



GUARDANDO AVANTI



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

ANACI

INDICE DEL 15.07.2024

IL FONDO /

L' "ente" condominio è "soggetto economico attivo" nel tessuto sociale ?

di Avv. Maurizio Voi - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

LENTE D'INGRANDIMENTO /1

Alberi e condominio, tra falsi miti e principi dettati dalla giurisprudenza di legittimità

di Avv. Alvise Cecchinato

LENTE D'INGRANDIMENTO /2

Conto corrente trasparente

di Avv. Monica Marcon

LENTE D'INGRANDIMENTO /3

Il Decreto "Salva Casa", tra speranze e delusioni

di Ing. Alberto Di Martino

AGGIORNAMENTI FISCALI /

I nuovi "bonus" per le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici

di Dott. Cristina Cavina

AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /

Sul vincolo di destinazione ad alloggio del portiere (Cass. Civ., sez. II, 10 giugno 2024, n. 16083)

di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino



GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

Comitato di Redazione

**Avv. Paolo Alvigini - Avv. Andrea Andrich - Guido Bartolucci - Avv. Alvise Cecchinato
Dott. Andrea Garbo - Avv. Monica Marcon - Avv. Pierfrancesco Moino - Avv. Maurizio Voi**

Responsabile Avv. Alvise Cecchinato



Il fondo

L' "ente" condominio è "soggetto economico attivo" nel tessuto sociale ?

di [Avv. Maurizio Voi](#) - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

Come ogni anno, GIGA, nel periodo estivo va in vacanza.

Tutti i componenti del Comitato di Redazione si sono sempre impegnati al massimo nell'attenzione al divenire di tutte le attività normative, giurisprudenziali e tecniche che riguardano la gestione immobiliare ed interessano i professionisti ANACI.

Siamo orgogliosi del lavoro poiché nulla sfugge e, con l'ausilio del Centro Studi Veneto, si scandagliano periodicamente tutte le conseguenze, spesso cercando di prevenirle, di

quanto accade ed interessano...gli immobili?

Qui, ci siamo chiesti nell'ultimo Centro Studi, se questo termine (immobile: aggettivo e sostantivo maschile) che identifica un bene, debba essere ancora considerato come edificio o parte di esso ovvero, come "bene strumentale" così che i singoli proprietari che si "associano" al suo interno devono soggiacere alla disciplina del gruppo per la gestione e conservazione dell'investimento iniziale.

L' "ente" condominio costituito oggi è divenuto un "soggetto economico attivo" nel tessuto sociale ?

Del resto una delle ultime pronunce della seconda sezione della cassazione (16619/2024) ci dice che l'art. 1117 c.c., non formula una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, perché la situazione di condominio si ha dal momento in cui si opera il frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento della prima unità immobiliare suscettibile di separata utilizzazione dall'originario unico proprietario ad altro soggetto.

Appartenenza dei beni al gruppo di proprietari che richiedono di entrare all'interno di un sistema che anche a livello europeo è chiamato a contribuire alla tutela dell'ambiente, alla protezione degli interessi della collettività, alla solidarietà.

Ed il gruppo deve essere amministrato da un soggetto altamente competente.

Tutto il centro studi veneto ha deciso così di iniziare un percorso di studi approfonditi su ciò che è e vuol significare il condominio oggi volendo dare a tale "fenomeno sociale" una nuova visione ed approccio scientifico-economico.

Ma non ci siamo fermati qui.

Segnatevi la data del 18 ottobre, non prendete impegni.

L'ANACI Veneta è impegnata nell'organizzazione a Verona di un importante convegno scientifico sulla professione dell'amministratore immobiliare, che ha già visto l'adesione di importanti studiosi.

Tutti noi stiamo lavorando "guardando avanti" nella gestione immobiliare ed ogni idea o contributo sono ben accettati.

Buone vacanze.



Lente d'ingrandimento/1

Alberi e condominio, tra falsi miti e principi dettati dalla giurisprudenza di legittimità

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

Il nostro Codice Civile, come sappiamo, non contiene una definizione di condominio: dando per scontato che già lo si sappia, come fosse un concetto di base, e che non vi possano essere dubbi in merito, elenca, all'art. 1117, quelle che devono essere considerate *parti comuni dell'edificio, se non risulta il contrario dal titolo*.

Anche in questo elenco, invero, non mancano lacune.

In tre capoversi sono menzionati: ***tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso***

comune (n. 1; come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, **i cortili** e le facciate), **le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune** (n. 2; come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune) e **le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune** (n. 3; come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza).

E gli alberi ?

Le regole generali sulla accessione (art. 934 c.c.) comportano che *appartiene al proprietario del suolo*, oltre a qualunque costruzione od opera esistente sopra o sotto di esso, anche *qualunque piantagione* sul suolo stesso.

Nel condominio questa regola fondamentale ha applicazione non sempre facile.

Per un verso, la proprietà comune delle aree scoperte passa attraverso la nozione di *cortile* (unica parte comune dell'elenco sopra riportato in cui possono essere ragionevolmente ricomprese), affatto banale: propriamente sarebbero soltanto le porzioni comprese tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici che servono a dare luce e aria agli ambienti circostanti, ma vengono equiparati ad esse vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate degli edifici, quali le aree verdi, le zone di rispetto, le intercapedini etc etc¹.

Per altro verso, possono essere ritenuti condominiali (o quantomeno rientranti nella gestione collettiva per competenza delle decisioni e sopportazione delle spese, ad esempio di manutenzione) anche alberi su aree esclusive, se si ravvisa una funzionalità al decoro architettonico².

Di qui un primo falso mito: gli alberi sono, di per sè, condominiali.

Non è esatto, avendo rilievo di principio la titolarità del suolo in cui si trovano (se comune ovvero esclusiva), ed eventualmente l'utilità apportata al fabbricato (nel senso che può essere riconosciuta una utilità comune anche ad alberi in aree esclusive).

Vi è poi anche un secondo falso mito: per tagliare gli alberi occorre, sempre e comunque, l'unanimità dei condòmini.

Come se per le piante si trattasse di una categoria a sè, ontologicamente diversa, ci sia scusato il gioco di parole, dagli impianti (forse, nell'inconscio, perchè sono organismi viventi ? nessuno metterebbe in discussione, per dire, che può essere sostituito il generatore di calore, o l'ascensore, o l'autoclave, e che possono essere spostate le linee di adduzione e di scarico; mentre lo stesso non parrebbe valere per sostituire o spostare, appunto, degli alberi ...).

1 Cassazione civile sez. II, 17/02/2020, n. 3852

2 Cassazione civile sez. II, 18/04/1994, n. 3666; la pronuncia merita di essere segnalata per l'approfondimento del concetto di bene giuridico nell'ambito condominiale

Non è vero: quantomeno non sempre e comunque.

Cercando in internet, si trova citata una pronuncia di merito (Corte di appello Roma, 06/02/2008, n. 478), certo autorevole, che però decideva una fattispecie concreta alquanto particolare.

In questi giorni è stata pubblicata una pronuncia della Suprema Corte (**Cassazione civile sez. II, 4.6.24 n.15573**; testo integrale anche [qui](#)) che, al di là della particolarità del caso concreto (si faceva questione, in un piccolo Condominio, del taglio di due piante che adornavano lo scoperto condominiale, avvenuto ad iniziativa di un singolo condòmino) e della decisione (che ha ravvisato difetto di motivazione nella decisione impugnata), merita di essere segnalata.

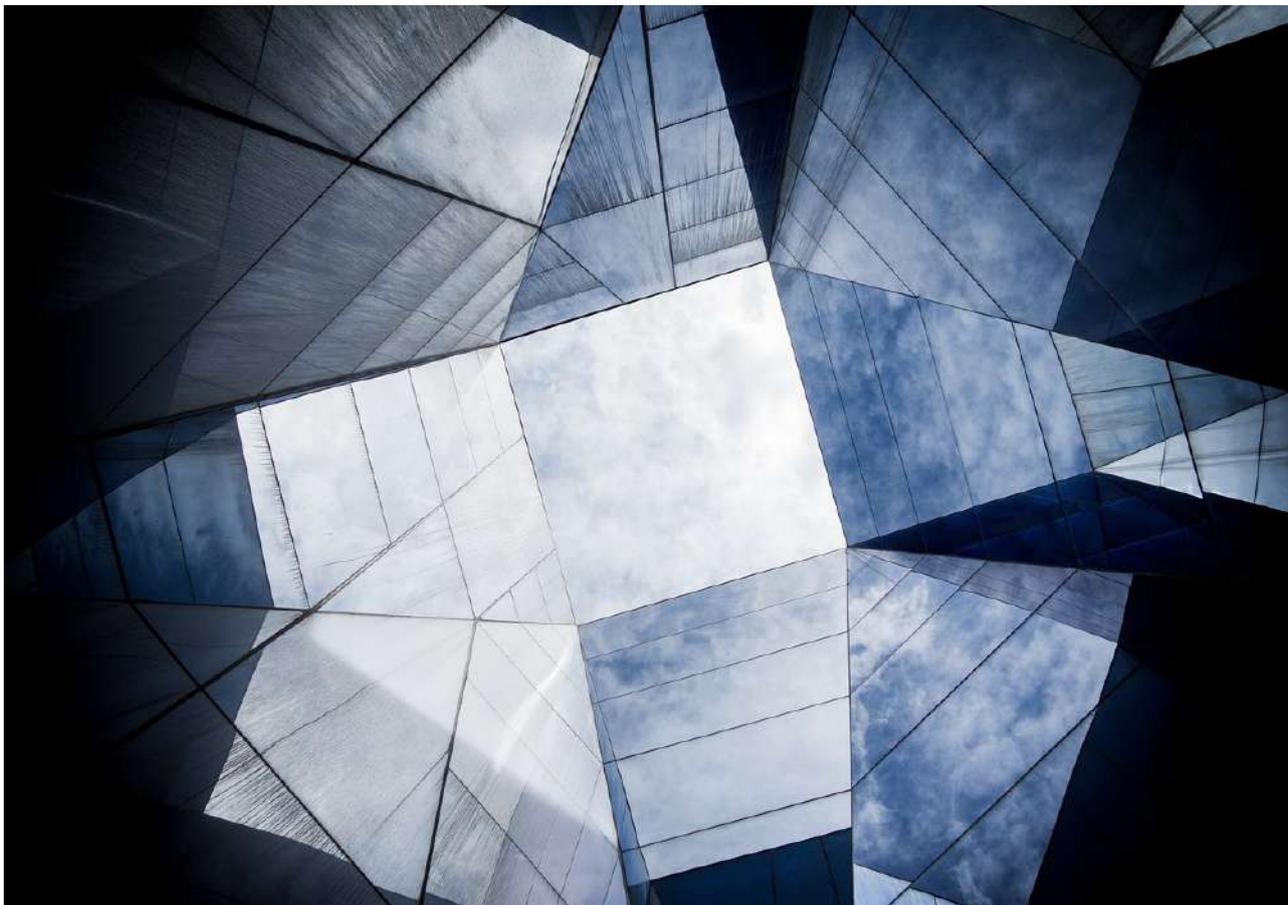
Questa recente pronuncia contiene infatti nella motivazione un utile riepilogo dei principi affermati dalla giurisprudenza di legittimità appunto sul tema, che si pone molto spesso nelle pratica, degli interventi su alberature di proprietà comune.

Gli Ermellini ricordano infatti che il taglio di alberi condominiali:

- ***non può essere disposto dall'assemblea in ipotesi di accertato pregiudizio estetico e diminuzione della complessiva amenità dei beni comuni***;
- è ***reputato ammissibile se tale da comportare un miglioramento, un uso più comodo o un maggior rendimento del bene comune suddetto*** (Cass. 23937/2012);
- è ***reputato ammissibile se giustificato da esigenze di sicurezza e di eliminazione di fattori di pericolo*** (Cass. 6136/2023).

Vengono altresì citati altri precedenti, specificamente ***nel senso che la soppressione del verde condominiale collocato in area comune di ridotte dimensioni non integra un'innovazione vietata se funzionale alla creazione di un parcheggio*** (Cass. 21342/2018 e Cass. 24960/2016; Cass. 15319/2011).

Insomma: ogni caso va valutato, sempre con attenzione e prudenza, secondo le circostanze.



Lente d'ingrandimento /2

Conto corrente trasparente

di [Avv. Monica Marcon](#)

Esiste un vero e proprio diritto di accesso del condòmino alla rendicontazione periodica del conto corrente condominiale.

Tale diritto pare essere esercitabile, con riferimento al periodo decennale che precede la richiesta, anche una volta che sia cessata la qualifica di condòmino per effetto dell'alienazione a terzi o per effetto della trasmissione – a qualsivoglia titolo – del diritto di proprietà sull'unità immobiliare facente parte del condominio.

L'arbitro Bancario Finanziario - Collegio di Palermo – con la recente decisione n. 74, adottata il 3 gennaio 2024, ha trattato il caso di un ex condòmino che aveva richiesto all'istituto di credito, presso il quale era stato acceso il conto corrente condominiale, la rendicontazione riferita al periodo in cui egli era proprietario. La suddetta richiesta era

stata avanzata direttamente alla banca dopo che l'amministratore aveva opposto un rifiuto all'esibizione dei documenti sia in ragione del fatto che il richiedente non faceva più parte della compagine condominiale, sia per motivi di tutela della privacy.

L'intermediario interpellato aveva negato, a propria volta, l'accesso alla documentazione dei conti correnti, anche perché l'amministratore del condominio lo aveva diffidato dal produrre gli estratti conto bancari, con espresso avvertimento che, se diversamente avesse operato, avrebbe agito nei suoi confronti sia in sede giudiziaria che presso il Garante Privacy.

Ebbene, l'ABF di Palermo ha accolto il ricorso dell'ex condòmino, dichiarando l'intermediario tenuto alla produzione documentale in favore dell'ex condòmino.

Il diritto all'ostensione della documentazione bancaria rientra nel più ampio potere di controllo dell'attività gestoria dell'amministratore riconosciuto al condòmino e trova specifica previsione nell'art. 1129, 7° comma c.c., nel quale è previsto che **“ciascun condòmino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica”** dell'obbligatorio e dedicato conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio.

La previsione normativa, invero, si riferisce al “condòmino”, per cui – a rigore – dovrebbe ritenersi carente di legittimazione il richiedente che non rivesta più tale qualifica.

Quello che ha fatto discutere, invero più nella prassi applicativa che tra gli operatori del diritto, è la locuzione **“per il tramite dell'amministratore”** prevista nell'art. 1129, 7° comma c.c.

Qualcuno ha ritenuto, infatti, che questo inciso utilizzato dal legislatore della novella attribuisse all'amministratore l'esclusiva titolarità del rapporto comunicativo con gli enti ed istituti di credito, privando il singolo condòmino della legittimazione ad interloquire con i predetti per chiedere ed ottenere direttamente da costoro la documentazione del conto corrente condominiale.

L'Arbitro Bancario Finanziario, in realtà, ormai da tempo riconosce il diritto di accesso diretto ed autonomo del condòmino alla rendicontazione del conto corrente, quando la medesima sia stata negata, per qualunque ragione, dall'amministratore.

Solo all'indomani della riforma del diritto condominiale qualche isolata pronuncia dell'arbitro bancario (ABF di Milano, pronuncia n. 400 del 22.1.2014) aveva ritenuto che il diritto di accesso alla documentazione potesse essere esercitato esclusivamente per il tramite dell'amministratore di condominio.

Attualmente è piuttosto pacifico che il condòmino possa ottenere direttamente dalla banca gli estratti del conto corrente, al più – come si diceva - dimostrando di aver infruttuosamente avanzato la richiesta all'amministratore.

Non si contano i pronunciamenti degli arbitri bancari in questo senso (solo a titolo esemplificativo ABF Roma n. 7960/2016; ABF Bologna n. 4856/2023; ABF Milano n. 1450/2020, n. 4284/23 e n. 1194/2023; ABF Napoli n. 87/23).

Negare questo diritto significherebbe ignorare la portata dell'art. 119 TUB, norma di carattere speciale: **“Nei contratti di durata i soggetti indicati nell'articolo 115 forniscono al cliente, in forma scritta o mediante altro supporto durevole**

preventivamente accettato dal cliente stesso, alla scadenza del contratto e comunque almeno una volta all'anno, una comunicazione chiara in merito allo svolgimento del rapporto. Il CICR indica il contenuto e le modalità della comunicazione. Per i rapporti regolati in conto corrente l'estratto conto è inviato al cliente con periodicità annuale o, a scelta del cliente, con periodicità semestrale, trimestrale o mensile. In mancanza di opposizione scritta da parte del cliente, gli estratti conto e le altre comunicazioni periodiche alla clientela si intendono approvati trascorsi sessanta giorni dal ricevimento. Il cliente, colui che gli succede a qualunque titolo e colui che subentra nell'amministrazione dei suoi beni hanno diritto di ottenere, a proprie spese, entro un congruo termine e comunque non oltre novanta giorni, copia della documentazione inerente a singole operazioni poste in essere negli ultimi dieci anni. Al cliente possono essere addebitati solo i costi di produzione di tale documentazione.

Con buona pace del diritto alla riservatezza, poi, il Garante Privacy, nella Newsletter n. 387 del 23.4.2014, ha ritenuto che il condòmino possa avere accesso alla documentazione del conto corrente nella sua forma integrale, senza oscuramenti.

Tutto sommato, questo semplifica il lavoro dell'amministratore.



Lente d'ingrandimento/3

Il Decreto "Salva Casa", tra speranze e delusioni

di [Ing. Alberto Di Martino](#)

Ebbene ormai dovremmo esserci... almeno dal punto di vista della tempistica

Come noto il c.d. Decreto-legge "Salvacasa" è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 29 maggio 2024 (DL 69/2024), ampiamente preceduto da una moltitudine di proclami entusiastici e previsioni apocalittiche.

Al momento in cui il presente articolo viene redatto, risultano essere stati presentati ben 522 emendamenti il che rende assai difficile prevedere oggi quale testo verrà licenziato dal Parlamento e quali, di questi innumerevoli proposte di modifica, potranno convergere all'interno della Legge finale. Comunque dopo il voto dell'VIII Commissione, è in

programma per il 17 luglio 2024 (e non più il 15 luglio come inizialmente previsto) la discussione alla Camera dei Deputati sul testo del disegno di legge di conversione del Decreto che, si rammenta, andrà ad incidere sul d.P.R. n. 380/2001 (c.d. Testo Unico Edilizia).

E fra i vari punti dal Decreto-legge 69/2024 in questa sede si intende porre l'attenzione sul problema delle difformità e tolleranze.

Il c.d. Affaire 110 ha messo in luce la sussistenza, per tanti fabbricati candidati all'accesso del Superbonus, di una moltitudine di macro e micro difformità rispetto ai titoli abilitativi allora rilasciati che in molti casi hanno precluso l'accesso al beneficio previsto.

Si badi che in proposito,

Tralasciando il problema dei fabbricati "fantasma", cioè quelli per i quali la dimostrazione dello stato di legittimità non può avvenire mediante un titolo abilitativo in quanto questo risulta non essere mai stato rilasciato, il Decreto si prefigge di favorire la regolarizzazione delle c.d. minime difformità, andando a ridefinire i valori delle tolleranze dimensionali prevedendo che, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

3 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

4 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

5 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

Si ricorda che in precedenza l'unica tolleranza dimensionale prevista dall'articolo 34-bis era quella del 2 per cento indipendentemente dalle dimensioni dell'unità immobiliare.

Ma c'è altro. Il Decreto Legge ha introdotto un'altra semplificazione che riguarda, limitatamente agli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 su edifici non vincolati, prevedendo che costituiscono tolleranze esecutive il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Orbene, come prevedibile, una buona parte degli emendamenti proposti sia dalla Maggioranza che dalla Minoranza, riguarda proprio tale argomento e la conseguente possibilità di regolarizzare i c.d. abusi minori.

Tra le novità già approvate dalla commissione Ambiente della Camera (e quindi con buona probabilità candidate a confluire nel testo finale della Legge di conversione) ci sembra utile evidenziare questi due aspetti:

- 1) le difformità e gli abusi presenti sulle parti comuni in condominio non potranno bloccare i lavori di riqualificazione di un appartamento;
- 2) le irregolarità presenti su un singolo immobile non potranno intralciare la ristrutturazione delle parti condivise dell'edificio.

Un ulteriore emendamento che si ritiene interessante menzionare prevede di portare le tolleranze costruttive (differenza tra quanto realizzato e quanto autorizzato) fino al 6% per i piccoli appartamenti fino a 60 metri quadrati, con possibilità di arrivare al 10% in quelli più vecchi.

Pur essendo imminente la scadenza per la pubblicazione della Legge di conversione, come si può intuire da quanto fin qui riportato non vi è alcuna certezza sulla stesura definitiva del testo e quindi non resta che attendere la conclusione dell'iter parlamentare e la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale prima di incaricare i vari Professionisti di predisporre pratiche per la regolarizzazione dei c.d. abusi minori.

A breve, si auspica, vi saranno risposte alle molteplici domande.



Aggiornamenti fiscali

I nuovi "bonus" per le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici

di [Dott. Cristina Cavina](#)

Con il Decreto Rilancio (art. 119 DL34/2020) il legislatore ha voluto dare nuovo slancio all'efficientamento energetico degli immobili riproponendo e rafforzando l'agevolazione in essere fino al 31.12.2021 per l'acquisto e la posa in opera delle infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica (cd "wall tax" ex art. 16 bis DL n. 63 del 04.06.2013).

La precedente agevolazione prevedeva una detrazione IRPEF/IRES pari al 50% delle spese documentate sostenute dal 01.03.2019 a tutto il 31.12.2021 relative all'acquisto e alla posa in opera di infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica.

Con l'introduzione del cd Superbonus, in presenza dei necessari presupposti soggettivi ed oggettivi e laddove l'intervento sia stato realizzato congiuntamente ad uno degli interventi di riqualificazione energetica cd trainante (isolamento termico o sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti), le spese sostenute dal condominio per la realizzazione di colonnine di ricarica possono andare in detrazione con le aliquote maggiorate:

- 110% per le spese sostenute fino al 31.12.2022;
- 110% o 90% per le spese sostenute nell'anno 2023;
- 70% per le spese sostenute nell'anno 2024;
- 65% per le spese sostenute nell'anno 2025.

Il limite di spesa detraibile ammonta a:

- Euro 1.500 euro per i condomini che installino un numero massimo di 8 colonnine;
- Euro 1.200 per i condomini che installino un numero superiore a 8 colonnine.

Il limite è invece di 2000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti. Per gli interventi in corso di esecuzione o conclusi al 31/12/2020, la spesa massima ammissibile era pari a 3000 euro per il numero di colonnine installate.

Si specifica che, in questi massimali possono essere comprese le spese per l'aumento della potenza del contatore fino a 7kW (interpello AdE n. 412/2020).

Indispensabili al fine di poter procedere con la detrazione è il pagamento tracciato della spesa mediante bonifico parlante.

Per espressa previsione normativa, l'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare. L'Amministrazione finanziaria ha poi chiarito che per la determinazione del numero delle infrastrutture agevolabili, le pertinenze vanno conteggiate unitamente alle unità immobiliari cui sono asservite (cfr circolare AdE n. 23/E/2022 p. 76). Sempre l'Amministrazione finanziaria ha anche precisato che, con riguardo all'individuazione dei limiti di spesa:

- l'intervento "trainato" di installazione di infrastrutture di ricarica in ambito condominiale è ammesso al Superbonus sia nell'ipotesi in cui tali infrastrutture siano al servizio dell'intero condominio, e dunque collegate all'utenza condominiale (POD), e sia nell'ipotesi in cui siano a servizio del singolo condòmino (collegate dunque al rispettivo POD, ad esempio, in garage);

- le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio devono essere considerate, dal condòmino, in modo autonomo ai fini dell'individuazione del limite di spesa detraibile. Pertanto, nel caso in cui vengano effettuati sia interventi sulle parti comuni che interventi sulla singola unità immobiliare dello stesso edificio, il contribuente potrà fruire del superbonus sia relativamente alle spese a lui imputate per l'intervento condominiale sia per quelle per l'installazione di una colonnina di ricarica ad uso privato, relativa alla propria unità immobiliare.

In ultimo rammentiamo che la ripartizione della detrazione (110%, 90%, 70% o 65%) avviene tra gli aventi diritto:

- in 5 quote annuali di pari importo;
- in 4 quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta dall'anno 2022 al 2023 (per i "solari");
- in 10 quote annuali di pari importo per le spese sostenute dal periodo d'imposta in corso al 29.5.2024 (dall'1.1.2024 per i "solari").

Anche per gli interventi di installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici era possibile optare per lo sconto sul corrispettivo o per la cessione del credito, tuttavia, le ultime modifiche legislative introdotte hanno sostanzialmente soppresso tale possibilità a decorrere dal 17.2.2023. Sono previste, tuttavia, delle clausole di salvaguardia ai sensi delle quali, in taluni specifici casi, è ancora possibile aderire all'opzione. In caso di opzione ricordiamo che l'esercizio della stessa:

- deve essere comunicato all'Agenzia delle Entrate;
- utilizzando l'apposito modello approvato.

In ragione di tutto quanto sopra, si attendono novità da parte del legislatore circa una riproposizione dell'agevolazione una volta esaurito il Superbonus.



Aggiornamenti di giurisprudenza

Sul vincolo di destinazione ad alloggio del portiere (Cass. Civ., sez. II, 10 giugno 2024, n. 16083)

di [Avv. Andrea Andrich](#) e [Avv. Pierfrancesco Moino](#)

Abstract

La Suprema Corte ribadisce che il negozio con cui si imprime ad un immobile il vincolo di destinazione in perpetuo ad alloggio del portiere non è suscettibile nella categoria delle obbligazioni propter rem, essendo invece inquadrabile nello schema della servitù (atipica).

* * *

Interessante è la fattispecie esaminata dalla recentissima **Cass. Civ., sez. II, 10 giugno 2024, n. 16083**.

Il caso concreto e le decisioni dei giudici di merito

Due condòmini avevano convenuto innanzi al Tribunale (di Torino) il Condominio esponendo di aver acquistato (da una società in accomandita semplice) un alloggio al piano terra del fabbricato, immobile che l'originaria proprietaria e costruttrice aveva concesso in uso perpetuo all'ente di gestione affinché venisse utilizzato come alloggio per il portiere, riservandosi la proprietà ed escludendo che l'alloggio rientrasse nelle cose comuni *ex art. 1117 c.c.*, secondo la previsione dell'art. 20 del regolamento condominiale. I condòmini attori chiedevano che tale diritto d'uso fosse dichiarato loro inopponibile e che il Condominio fosse condannato alla restituzione del bene e al pagamento di indennità per illegittima occupazione.

Il Condominio convenuto si costituiva sostenendo che il vincolo, per contro, era di natura reale-pertinenziale.

Il Tribunale rigettava la domanda attorea e, parimenti, la Corte d'Appello (di Torino) rigettava il successivo gravame, sottolineando che la succitata clausola era contenuta in un regolamento di condominio avente natura contrattuale e, come tale, vincolante per tutti i condòmini e per i loro successori in quanto trascritto *ex art. 2643 c.c.* L'intenzione dell'originaria proprietaria – osservava la Corte d'Appello – era quella di concedere in uso perpetuo l'immobile ed era da intendersi come vincolo suscettibile di trasmissione, di natura reale e da qualificare come servitù atipica, in favore di tutti gli immobili costituenti il Condominio.

Il ricorso per cassazione

I condòmini soccombenti hanno quindi proposto ricorso per cassazione, sostenendo (primo motivo) che: a) il vincolo suscettibile di trasmissione *erga omnes*, di natura reale, essendo istituito a favore di persona giuridica, ai sensi degli artt. 1026 e 979 c.c. non può superare il trentennio; b) il riconoscimento di un diritto perpetuo d'uso a favore del Condominio implicherebbe, in danno dei ricorrenti, l'attribuzione di un diritto di proprietà "vuoto"; c) il diritto d'uso del Condominio era sottoposto alla condizione risolutiva della preferenza del medesimo Condominio nell'affidare i servizi alla società costruttrice per cui, avendo tale società venduto l'alloggio del portiere a persone fisiche, è venuto meno sia il diritto d'uso del Condominio sia il diritto di preferenza nell'assegnazione dei servizi, con la conseguenza che i proprietari possono rientrare nel possesso dell'immobile.

Con il secondo motivo i ricorrenti lamentavano che la Corte d'Appello ha qualificato la fattispecie nell'ambito delle servitù atipiche sulla base di un'erronea lettura della giurisprudenza di legittimità e che invece avrebbe dovuto ritenere che il contratto aveva come causa lo scambio tra il diritto d'uso dell'appartamento e il diritto di preferenza nell'assegnazione degli appalti, per cui venuto meno il secondo termine del sinallagma, l'immobile doveva essere restituito ai proprietari.

La decisione della Suprema Corte

La Corte di Cassazione ha rigettato il gravame con il seguente *iter* argomentativo.

La sentenza impugnata ha interpretato la clausola del regolamento contrattuale di condominio escludendo il carattere di sinallagmaticità tra la destinazione del locale a portierato e l'assegnazione di servizi alla società proprietaria e ritenendo che la clausola avesse costituito una servitù di natura atipica. L'interpretazione del contenuto di un

negozio giuridico – osserva la Corte – si traduce in un’indagine di fatto affidata al giudice di merito e i ricorrenti hanno omesso di precisare in quale modo e con quali considerazioni il giudice di merito si fosse discostato dai canoni legali di interpretazione (art. 1362 e ss. c.c.) o se lo stesso li avesse applicati sulla base di considerazioni illogiche o insufficienti.

Non hanno fondamento – prosegue la Corte – le deduzioni dei ricorrenti volte a sostenere che il regolamento contrattuale di condominio, predisposto dall’originaria unica proprietaria dell’immobile e accettato da tutti i condòmini in quanto contenuto negli atti di acquisto e trascritto, non potesse costituire una servitù atipica, *“quale diritto reale avente ad oggetto la destinazione del locale ad alloggio del portiere, con previsione poi riprodotta anche negli atti di acquisto di quell’unità immobiliare da parte dei ricorrenti”*. Viene citato, in tale ottica, il precedente rappresentato da Cass. civ., sez. II, 24 ottobre 2018, n. 26987.

Da ciò discende che sono privi di pregio i richiami dei ricorrenti ai principi valevoli in tema di usufrutto e di uso, circa la durata non superiore al trentennio di tali diritti reali costituiti a favore di persona giuridica, atteso che analogo limite temporale non è previsto per le servitù.

Né, infine, si può parlare di uno svuotamento del contenuto del diritto di proprietà, non solo perché si tratta di un vincolo di destinazione volto a beneficiare di un servizio anche l’unità immobiliare di proprietà esclusiva degli obbligati, ma anche perché il vincolo non annulla qualsiasi utilità connessa al godimento dell’immobile; *“ciò in quanto, sia nei periodi nei quali il Condominio eventualmente deliberi di non avvalersi del servizio di portierato, sia nel caso in cui il Condominio deliberi la cessazione definitiva di quel servizio, sono i proprietari che possono utilizzare l’immobile”*.

Una situazione – chiosa la Corte – *“non dissimile a quella della servitù di parcheggio, riconosciuta a condizione che la facoltà che ne deriva risulti attribuita a diretto vantaggio del fondo dominante, per la sua migliore utilizzazione, quale utilitas di carattere reale”* (cfr. la nota Cass. civ., sezioni unite, 13 febbraio 2024, n. 3925).