Circolare n. 114 del 29 giugno 2012

Redazione a cura dell'Ufficio Stampa ANACI Lombardia
Tutte le Newsletter sono pubblicate sul sito www.anacilombardia.net

Circolare n. 114 del 29 giugno 2012

SOMMARIO

News Giurisprudenziali	*Cassazione: condomini molesti? salvi se i rumori non escono all'esterno*
	Edificio senza concessione, appartamento venduto. Ma il nodo è il posto auto
	Poca luce e meno aria: i balconi condominiali non vanno demoliti
Angolo Fiscale	*Detrazione del 36% e perdita del beneficio*

News Giurisprudenziali

Cassazione: condomini molesti? salvi se i rumori non escono all'esterno

Cattive notizie per gli inquilini disturbati dai vicini molesti e rumorosi. Arrivano dalla Cassazione per la quale un condomino, per quanto rumoroso possa essere nelle sue abitudini, non può essere condannato per disturbo della quiete e del riposo se i rumori restano "circoscritti all'interno delle mura condominiali" senza propagarsi all'esterno. E così ben cinque condomini di un edificio di Belluno si sono visti dare torto dalla Cassazione dopo avere ottenuto dal Tribunale di Belluno una condanna a tre condomini rumorosi in base al reato punito dall'art. 659 c.p. sulla base del fatto che i rumori dei condomini non si erano mai "propagati all'esterno dello stabile". Come ricostruisce la sentenza 25225 della Prima sezione penale, i condomini Francesco e Francesca R. e Fernanda C. erano stati condannati dal Tribunale di Belluno il 28 febbraio 2011 per avere causato disturbo a cinque condomini dello stabile sbattendo con violenza le porte dell'appartamento e d'ingresso condominiale, urlando immotivatamente sulle scale del condominio e sbattendo tavoli e sedie sul pavimento dell'appartamento da essi occupato. Contro la condanna, i condomini rumorosi si sono rivolti con successo in Cassazione, facendo notare che il disturbo "era rimasto circoscritto all'interno delle mura condominiali" senza turbare "la quiete pubblica intesa come collettività indistinta". Piazza Cavour ha accolto la tesi difensiva e, annullando senza rinvio la sentenza impugnata "perché il fatto non sussiste", ha evidenziato che "gli unici soggetti danneggiati dai rumori causati dai ricorrenti sono stati i cinque condomini occupanti la palazzina e che questi rumori sono rimasti circoscritti all'interno dello stabile, senza essersi mai propagati all'esterno

www.iltempo.it

Edificio senza concessione, appartamento venduto. Ma il nodo è il posto auto

Edificio realizzato senza concessione edilizia: a certificarlo anche il contratto relativo all'acquisto di un appartamento collocato all'interno dell'immobile. Ma il contenzioso nasce per l'utilizzo del 'posto auto' nel parcheggio condominiale. Da chiarire in maniera minuziosa gli effetti sulla validità del rapporto tra venditore e acquirente, e sul 'peso' del preliminare (Cassazione, sentenza 6475/12). Eppure, sia in Tribunale che in Corte d'Appello, la posizione del compratore era stata considerata deficitaria. Azzerata la promessa d'acquisto dell'appartamento, nonostante il versamento totale del prezzo pattuito, e obbligo del compratore a rilasciare l'immobile. A dare il 'la' alla vicenda, come detto, un 'posto auto'. Difatti, una volta stipulata la promessa d'acquisto, il compratore aveva anche conseguito «il possesso di un 'posto auto' nell'area scoperta condominiale», possesso intonso fino a quando la società venditrice aveva recintato «l'area con paletti e catene», obbligando quindi a «parcheggiare sulla pubblica via». Nonostante ciò, però, sia in primo che in secondo grado, le pretese del compratore, che rivendicava la proprietà tout court, erano state completamente rigettate. Nullo? A dare corpo alla decisione della Corte d'Appello, in sostanza, la considerazione che l'appartamento oggetto di trattativa era collocato in un «edificio realizzato senza concessione edilizia». Di conseguenza, alla luce delle norme sul fronte del «controllo dell'attività urbanistico-edilizia», l'«unico negozio non sanzionato dalla nullità era il preliminare di vendita» con la possibile successiva «concessione in sanatoria». Seguendo questo ragionamento, per i giudici, né la domanda sull'«esecuzione» del contratto né quella sull'«accertamento dell'avvenuto trasferimento» potevano essere accolte. Ma è l'intera pronuncia di secondo grado a essere contestata dal compratore, che, difatti, presenta ricorso in Cassazione, e, tramite il proprio legale, evidenzia alcuni 'coni d'ombra', come, ad esempio, l'aver ritenuto, la Corte d'Appello, «il contratto un preliminare», o l'aver attestato che «non era la concessione il termine per la stipula ma piuttosto l'ammissione al condono». Per i giudici di Cassazione, però, vi sono due lacune da colmare: primo, la presunta «gravità dell'inadempimento» del compratore, che «pure aveva versato l'intero prezzo»; secondo, la valutazione «contraddittoria» sui «diritti relativi al parcheggio». Ancora più in particolare, viene evidenziato che proprio la Corte d'Appello ha considerato necessarie «precisazioni sull'iter argomentativo operato dal Tribunale che aveva ritenuto non provata», da parte del compratore, «la destinazione a parcheggio dell'area condominiale, sottovalutando il preliminare», ma, allo stesso tempo, ha affermato che «l'area cortilizia, probabilmente non sufficiente al parcheggio delle automobili di tutti i condomini, sussisteva e doveva intendersi promessa in vendita pro quota» proprio alla luce del preliminare. Evidenti, per i giudici della Cassazione, le troppe contraddizioni. Ecco perché la questione va rimessa alle valutazioni della Corte d'Appello.

www.lastampa.it

Poca luce e meno aria: i balconi condominiali non vanno demoliti

Nell'ipotesi di contrasto la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulla proprietà, quando i diritti o le facoltà da questa previsti siano compressi o

	limitati per effetto dei poteri legittimamente esercitati dal condominio secondo i parametri previsti dall'art. 1102 c.c., atteso che, in considerazione del rapporto strumentale fra l'uso del bene comune e la proprietà esclusiva, non sembra ragionevole individuare, nell'utilizzazione delle parti in comune, limiti o condizioni estranei alla regolamentazione o al contemperamento degli interessi in comune. **Il caso** Realizzati due balconi al primo piano di un edificio condominiale, i proprietari sono stati chiamati in giudizio dagli inquilini dell'appartamento al piano terra, che contestavano la riduzione dell'aerazione e della luminosità, nonché un pregiudizio architettonico per la stabilità dell'edificio. Dopo essere stati condannati, prima al risarcimento danni dal Tribunale di Firenze, e poi alla demolizione dei due balconi, poiché il c.t.u. aveva evidenziato una sensibile riduzione di luce (30%) e di aria (6-7%), i convenuti ricorrono in Cassazione. La Suprema Corte (sentenza 5140/12) ha confermato ancora una volta l'applicabilità delle norme sulle distanze tra proprietà individuali anche agli edifici condominiali, precisando che, in caso di contrasto, a prevalere sarà la disciplina speciale in materia di condominio. Allo stesso tempo, piazza Cavour ha ribadito che in considerazione del rapporto strumentale fra l'uso del bene comune e la proprietà esclusiva non sembra ragionevole individuare, nell'utilizzazione delle parti in comune, limiti o condizioni estranei alla regolamentazione o al contemperamento degli interessi in comune. Le costruzioni su parti comuni si devono valutare secondo i parametri prescritti dal codice di rito. La realizzazione dei due balconi è avvenuta su una parte comune del fabbricato e di conseguenza i giudici di merito avrebbero dovuto valutare - ex art. 1102 c.c. - se l'utilizzo della cosa comune fosse o meno incompatibile con quello degli altri titolari di analogo diritto. Come? Accertando se l'intervento contrastasse con i divieti posti dall'art. 1120, comma 2, c.c.. Secondo la Corte i giudici di merito non hanno effettuato un tale accertamento. Ma vi è di più. Non si è tenuto conto della valutazione fatta dal consulente tecnico d'ufficio, il quale, nonostante abbia accertato la riduzione di luminosità e di aerazione, aveva comunque affermato l'irrilevanza di una tale riduzione. Posto il vizio motivazionale, il Collegio cassa la sentenza impugnata e rinvia ad altra sezione della Corte territoriale per nuovo esame. *www.lastampa.it*
Angolo Fiscale	***Detrazione del 36% e perdita del beneficio*** L'Agenzia delle Entrate tramite la Risoluzione n.55/E del 7 giugno 2012 spiega che nel caso di spese per lavori di ristrutturazione edilizia, non può essere riconosciuto il diritto alla detrazione IRPEF del «36%», nell'ipotesi in cui il bonifico bancario/postale, effettuato per il pagamento delle spese sostenute, sia carente dei requisiti richiesti dalla norma: causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA del beneficiario del pagamento. «Sul tema - spiega l'Ance-, in ordine alle modalità operative di pagamento delle spese per le quali è riconosciuto il diritto alla detrazione, con la R.M. 55/E/2012, l'Agenzia delle Entrate supera il proprio precedente orientamento, negando la possibilità di fruire dell'agevolazione fiscale qualora il bonifico

	bancario/postale sia carente dei requisiti richiesti dalla norma». L'Ance spiega che l'istanza riguarda un contribuente che, insieme ad un altro soggetto, in data 14 novembre 2011, aveva acquistato un appartamento con relativo box pertinenziale. In tale ipotesi, i contribuenti, volendo godere della detrazione del «36%» solo per l'acquisto della pertinenza, avevano effettuato il pagamento all`impresa venditrice, per un importo pari al costo di realizzazione del predetto box, pertinenziale. «In tale ipotesi - spiega l'Ance - i contribuenti, volendo godere della detrazione del 36% solo per l'acquisto della pertinenza, avevano effettuato il pagamento all'impresa venditrice, per un importo pari al costo di realizzazione del predetto box, mediante un bonifico bancario carente dell'indicazione di: - causale del versamento, ovvero il riferimento normativo alla legge 449/1997, istitutiva dell'agevolazione; - codice fiscale degli ordinanti (beneficiari della detrazione); - numero di partita IVA del soggetto a favore del quale il bonifico è stato effettuato». *NewsPages Real Estate*
Informazione Pubblicitaria	***Vuoi acquistare spazi pubblicitari su questa Newsletter?*** ***Affidati all'esperienza della*** ***Fvconsulting srl*** ***051/ 6217386; mail: info@fvconsulting.it***