

**LA DISCIPLINA DEL PERIMENTO TOTALE O PARZIALE DELL'EDIFICIO
E DELLA SUA RICOSTRUZIONE
(FRA NORMATIVA NAZIONALE E NORMATIVA DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA)**

PREMESSA

Questo breve lavoro ha lo scopo di percorrere la “dinamica” giuridica conseguente al perimento totale o parziale di un edificio.

L'analisi verrà condotta, in primo luogo, sulla base delle norme contenute nel codice civile e in altre normative nazionali ed anche, naturalmente, tenendo conto delle norme dettate dalla nostra Regione a seguito del Sisma del 20 e 29 maggio 2012, ed in particolare della Legge 21 dicembre 2012 n. 16.

Come si avrà modo di rilevare la casistica è assai ampia e “dinamica” e la relativa disciplina applicabile muta a seconda che si tratti di “perimento totale” o “perimento parziale” dell'edificio, a seconda che venga in considerazione una “proprietà individuale” una “comunione” o un “condominio” e, all'interno di tali assetti proprietari, a seconda che coesistano diversi diritti reali quali usufrutto, nuda proprietà, proprietà superficiaria.

PARTE PRIMA

EDIFICI “TERREMOTATI”

PERIMENTO PARZIALE O TOTALE DELL'EDIFICIO A CAUSA DEL SISMA

- 1- PROPRIETA' INDIVIDUALE
(edificio singolo in piena proprietà ad unico soggetto)

PRINCIPI CODICISTICI:

Perimento o danneggiamento dell'edificio appartenente in piena proprietà ad un singolo soggetto:

- il proprietario dell'abitazione è anche proprietario del suolo, e quindi ha la facoltà di ricostruire (o riparare) l'edificio; avvenuta la ricostruzione, si ritroverà ovviamente proprietario dell'edificio ricostruito;

- non esiste una norma che obbliga il proprietario a ricostruire, ed il medesimo potrà eventualmente cedere l'area su cui sorgeva il fabbricato, o comunque anche il fabbricato danneggiato più o meno gravemente;

LEGISLAZIONE REGIONALE (Legge 21 dicembre 2012 n. 16)

- dà assoluta prevalenza alla ricostruzione, prevedendo una serie di meccanismi diretti ad ovviare alle varie situazioni in cui, per opposizione od inerzia di uno o più proprietari, non si riuscirebbe a procedere in tempi celeri alla ricostruzione;

- in particolare, la normativa predisposta dal legislatore regionale per quanto riguarda l'argomento in analisi è contenuta nell'art. 7 e nell'art. 14 di detta legge;

- non pare che la normativa possa applicarsi, in via immediata e diretta, all' edificio singolo in piena proprietà, **a meno che il medesimo non sia inquadrabile in una U.M.I.**, nel significato esplicitato nell'art. 2 lett. g) della legge regionale, il quale sancisce che “per “Unità minime di intervento o “UMI”, si intendono gli edifici autonomi e le unità strutturali facenti parte di “aggregati edilizi” presenti in qualunque ambito del territorio comunale, che siano composti da più edifici la cui riparazione, ripristino con miglioramento sismico o ricostruzione deve essere progettata unitariamente, da attuarsi attraverso un unico intervento edilizio, ovvero attraverso un programma di interventi articolato in più fasi o più lotti”.

Infatti:

- la legge (art. 7 commi 1 e 2) attribuisce ai Comuni, entro un termine ben preciso (inizialmente 120 giorni dall'entrata in vigore della legge Regionale, successivamente prorogato), la possibilità – e quindi non l'obbligo - di individuare, nell'ambito dei propri territori gli “aggregati edilizi” intesi come un insieme di unità strutturali che siano accorpate fra loro o a

contatto, le quali possono interagire sotto un'azione sismica o dinamica in genere (art. 2 comma 1 lett. a), con il compito altresì di individuare, all'interno di ogni aggregato edilizio, le UMI, costituite, nel senso sopra indicato, dagli insiemi di edifici subordinati a progettazione unitaria di intervento, che tenga conto delle esigenze di sicurezza sismica, contenimento energetico e qualificazione dell'assetto urbanistico;

- qualora il singolo edificio sia ricompreso in una U.M.I., troverà applicazione la normativa prevista dell'Art. 7 comma 7): stante la necessità dell'unitarietà dell'intervento, i singoli proprietari delle singole unità immobiliari, all'unanimità, dovranno individuare un rappresentante comune per gestire tutta la pratica di presentazione riparto delle spese;

(Art 7 comma 8) ove non si raggiunga l'unanimità è prevista la possibilità, per tanti proprietari che raggiungano la maggioranza in base al valore catastale delle rispettive porzioni immobiliari, di raggrupparsi in Consorzio, che avrà il compito di presentare il progetto comune, domanderà i contributi per l'intera UMI, e conseguirà la piena disponibilità della stessa mediante un procedimento di "occupazione temporanea" disciplinato dall'art. 14, comma 3, della medesima Legge Regionale;

(Art. 7 comma 9) i proprietari di unità immobiliari facenti parte di una UMI, devono deliberare l'esecuzione unitaria dell'intervento e presentare il relativo progetto entro 90 giorni dalla pubblicazione sul sito del comune del provvedimento che perimetra, appunto, le Umi medesime, anche se non intendano richiedere i finanziamenti previsti per la ricostruzione;

nell'inerzia dei proprietari privati, il Comune, il quale, previa notifica i singoli proprietari coinvolti di una diffida ad adempiere entro i successivi 30 giorni, può provvedere all'occupazione temporanea degli immobili (occupazione che potrà avere una durata non superiore a tre anni e non darà diritto al proprietario a nessun indennizzo) per l'esecuzione dei lavori, usufruendo a tal fine dei contributi previsti per la ricostruzione;

N. B.: il procedimento di "occupazione temporanea" (ed eventualmente, di espropriazione ove ce ne fossero i presupposti – vedi *infra*), può essere attuata dal Comune non solo in caso di totale inerzia del dell'UMI, (ove ad esempio proprietari non riuscissero a costituire il consorzio previsto dall'8° comma), ma anche e solo nei confronti dei singoli proprietari dissenzienti, che di fatto impedirebbero l'inizio dei lavori, sostituendosi ai medesimi tanto nelle deliberazioni quanto negli adempimenti richiesti per l'esecuzione unitaria degli interventi.

(Art. 7 comma 11) qualora i costi degli interventi siano superiori ai contributi percepiti, l'amministrazione comunale può procedere all'acquisizione dell'immobile ai sensi dell'art. 42-bis DPR 327/2001 (testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità) salvo la corresponsione di un'indennità al proprietario sulla base del valore dell'immobile prima del sisma, ed il diritto di prelazione di quest'ultimo nel caso di successiva alienazione dell'unità

immobiliare espropriata a valore di mercato da parte del Comune, ove non si preferisse acquisirlo al patrimonio indisponibile

ORDINANZE REGIONALI

- ordinanze nn. 29, 51 e 86 relative agli edifici abitativi

- ordinanza n. 57 relativa agli edifici produttivi

Problematiche relative alla "platea" dei soggetti aventi titolo alla Richiesta di Contributo per la Ricostruzione e Problematiche relative alla circolazione degli immobili con decadenza dal Contributo richiesto e/o ottenuto.

SCHEMA

Se si volesse tentare uno schema di confronto fra principi contenuti nel codice civile e meccanismi previsti nella L.R. n. 16/2012, potrebbe essere il seguente:

PROPRIETA' INDIVIDUALE

PRINCIPI CODICISTICI

- PERISCE L'EDIFICIO IL PROPRIETARIO DELL'EDIFICIO RESTA PROPRIETARIO DEL SUOLO E HA FACOLTA', MA NON OBBLIGO, DI RICOSTRUIRE IL FABBRICATO

LEGGE REGIONALE

ANCHE AGLI EDIFICI SOGGETTI A PROPRIETA' INDIVIDUALE RICOMPRESI NELLE UMI SI APPLICANO I MECCANISMI DEGLI ARTT. 7 E 14 DELLA LEGGE REGIONALE E CIOE':

- DESIGNAZIONE DI UN RAPPRESENTANTE UNICO ALL'UNANIMITA';
- IN MANCANZA DI UNANIMITA' COSTITUZIONE DEL CONSORZIO;
- DELIBERA DELL'ESECUZIONE UNITARIA DEL PROGETTO ENTRO UN CERTO TERMINE;
- DECORSO IL TERMINE DIFFIDA AD ADEMPIERE DEL COMUNE;
- OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEGLI IMMOBILI;
- SOSTITUZIONE DEL COMUNE NELLA DELIBERA E NEGLI INTERVENTI;
- I COMUNI USUFRUISCONO DEI CONTRIBUTI;
- RIVALSA DEL COMUNE E DEGLI ALTRI ATTUATORI SUI RESTANTI PROPRIETARI QUALORA I COSTI SIANO SUPERIORI AI CONTRIBUTI;

- ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE DA PARTE DEL COMUNE AI SENSI DELLA LEGGE SUGLI ESPROPRI E RIVENDITA CON PRELAZIONE PER IL PROPRIETARIO PRECEDENTE.

1 – a) PROPRIETA' SUPERFICIARIA

(ad esempio immobili in zona PEEP)

E' la situazione giuridica che si crea quando il fabbricato ed il suolo appartengono a due soggetti diversi (è la situazione che si incontra all'interno delle Zone PEEP dove proprietario del terreno è il Comune e proprietario dell'alloggio - o degli alloggi - è il privato).

In tale ipotesi:

- In presenza di un fabbricato non completamente distrutto ma solo danneggiato, che quindi necessita di interventi di riparazione straordinaria: essi spetteranno al proprietario superficiale dell'immobile (cioè al soggetto che, in forza del diritto di superficie a suo favore ha il diritto di costruire e “mantenere” il fabbricato al di sopra – o al di sotto – di un suolo altrui);

- Nel caso invece di perimento totale dell'immobile, in linea di massima occorrerà fare riferimento al titolo costitutivo del diritto di superficie, nel senso che se è senza limiti di tempo, o a termine, e detto termine è ancora in essere, il superficiale potrà ricostruire il fabbricato, ovviamente con le caratteristiche e nei limiti previsti dall'originario titolo costitutivo, acquisendo così la proprietà superficiale in deroga al principio dell'accessione.

Infatti l'art. 954, al III comma, recita “Il perimento della costruzione non importa, salvo patto contrario, l'estinzione del diritto di superficie.”

Bisogna però fare attenzione al termine prescrizione dei vent'anni; mentre il diritto di proprietà superficiale sull'edificio non si prescrive, il diritto di superficie, che in questo caso dà diritto alla ricostruzione, è soggetto ad “estinzione per prescrizione per effetto del non uso protratto per vent'anni” (art. 954, IV comma).

Pertanto, ove pure fosse ancora in essere il termine di validità previsto dal titolo costitutivo del diritto di superficie, ma trascorressero comunque vent'anni dal perimento dell'immobile senza che il superficiale sia addivenuto alla costruzione, il suo diritto si estinguerebbe comunque (in questo senso si è pronunciata più volte la stessa Cassazione : n. 6364/87, 10498/94, 7300/01).

2 - PROPRIETA' INDIVIDUALE (edificio singolo in usufrutto/nuda proprietà)

PRINCIPI CODICISTICI:

Perimento totale dell'edificio.

- art. 1014, n. 3): l'usufrutto si estingue "... per il totale perimento della cosa su cui è costituito".

- la fattispecie, con riferimento specifico ai fabbricati, è poi più dettagliatamente disciplinata dall'art. 1018 cod. civ., che contempla due ipotesi distinte:

a) usufrutto costituito su di un fondo, del quale fa parte anche un edificio: in tal caso, perendo (per qualsiasi causa) il fabbricato, l'usufruttuario ha tanto il diritto di godere dell'area e dei materiali (i quali, se consumabili, diventano di proprietà dell'usufruttuario medesimo ex art. 995 c.c.), così come quello di ricostruire l'edificio – diritto che, quindi, non compete al nudo proprietario, ma solo all'usufruttuario - il quale vedrà così estendersi il proprio usufrutto al nuovo edificio, una volta ricostruito.

In sintesi in questa ipotesi il diritto alla ricostruzione spetta all'usufruttuario; per ricostruire "siamo nelle mani" dell'usufruttuario.

b) usufrutto costituito solo sull'edificio: anche qui l'usufrutto si trasferisce al suolo ed ai materiali.

In questa ipotesi, però, diversamente da quella precedente, se il proprietario intende ricostruire l'edificio, ha diritto di occupare l'area e di avvalersi dei materiali, pagando all'usufruttuario, per la durata dell'usufrutto, gli interessi corrispondenti al valore dell'una e degli altri, mentre l'usufrutto sull'area e sui beni di risulta dalla demolizione si estingue (ai sensi dell'art. 1014 n. 3), e non può rivivere sul nuovo edificio (così Cass. 71/913) . Pertanto, nel caso in cui si voglia, per accordo in tal senso intercorso fra le parti, far rivivere l'usufrutto sul fabbricato ricostruito, occorrerà costituire nuovamente tale diritto, con tutte le conseguenze giuridiche (nuovo titolo) e fiscali (in assenza di agevolazioni).

In sintesi in questa ipotesi il diritto alla ricostruzione spetta al nudo proprietario e il diritto di usufrutto sul nuovo edificio dovrà essere ricostituito. Pare evidente l'assoluta utilità di una norma agevolativa fiscale che non aggravi queste operazioni facilitando il ripristino delle precedenti situazioni "proprietarie" a tutto vantaggio della ricostruzione.

Danneggiamento dell'edificio (artt. 1005 e 1006 c.c.)

- le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario (sono riparazioni straordinarie quelle necessarie “ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, argini, acquedotti, muri di sostegno o di cinta”).

- il proprietario ha la facoltà, ma non l'obbligo di provvedervi: se le effettua, l'usufruttuario non può in alcun modo opporsi alle attività necessarie per l'effettuazione delle riparazioni, ed anzi dovrà corrispondere al nudo proprietario che le ha effettuate, durante l'usufrutto, l'interesse delle somme spese per le riparazioni straordinarie (art. 1005, Il comma, c.c.);

- l'usufruttuario non può in alcun modo ottenerne l'attuazione in via coattiva, ma potrà solamente sostituirsi al proprietario facendo eseguire le riparazioni straordinarie a proprie spese, salvo poi ottenerne il rimborso a fine usufrutto senza interesse (art. 1006 c.c.), con diritto di ritenzione dell'immobile se il rimborso non avviene.

In sintesi in questa ipotesi sulle riparazioni decide il “nudo proprietario”.

PROBLEMA – Ordinanza sugli Abitativi (n 51 e s.m.i.)– Richiesta di Contributo per la Ricostruzione (R.C.R.) spettante anche all'usufruttuario – ma se l'edificio era totalmente distrutto e la ricostruzione avviene ad opera dell'usufruttuario in forza dei contributi ottenuti, in base ai principi codicistici il suo diritto non riviverebbe, ma occorrerebbe un nuovo titolo costitutivo in accordo con il proprietario.

A questo proposito c'è però una interessante sentenza di Corte d'Appello di Napoli 14.4.1995, che ha stabilito che, nel caso di usufrutto costituito su edificio danneggiato dal sisma del 1980, il diritto non si estingue per effetto dell'intervenuta demolizione, qualora la ricostruzione sia avvenuta utilizzando il contributo statale riconosciuto dalla legislazione speciale al titolare del diritto reale di usufrutto; questa sentenza individua in tale ipotesi una eccezione al principio di estinzione del diritto nel caso di perimento dell'edificio.

Occorrerebbe una norma – statale - di raccordo con le disposizioni del Codice Civile, che deroghi al principio generale dell'estinzione dell'usufrutto per perimento del bene, in modo che sia pacifico che, nel caso di ricostruzione dell'edificio totalmente perito da parte dell'usufruttuario, grazie ai Contributi per la Ricostruzione, il diritto di usufrutto riviva

“automaticamente”, in analogia con un’altra eccezione testualmente prevista invece dal codice, e cioè quella contemplata dall’art. 1019 cod.civ. Si ritiene che la fonte normativa debba essere necessariamente statale in considerazione del disposto dell’art. 117, comma 2 lettera l) che riserva allo stato la legislazione esclusiva in materia di “ordinamento civile”:

L’art. 1019 c.c. prevede infatti, al secondo comma, che, in ipotesi di perimento di edificio danneggiato su cui era stata stipulata un’assicurazione contro tale rischio, o direttamente dall’usufruttuario o dal proprietario ma di cui l’usufruttuario aveva pagato i canoni, là dove il proprietario decida di ricostruire con la somma conseguita come indennità, l’usufruttuario non potrà opporsi, ma il suo usufrutto si trasferirà sull’edificio ricostruito (precisa la norma che, se la somma impiegata per la ricostruzione è maggiore dell’indennità ricevuta, allora il diritto di usufrutto sul nuovo edificio è limitato in proporzione a quest’ultima (si ritiene che si instauri in tal caso, fra proprietario ed usufruttuario, una comunione di godimento pro-quota).

Si noti però che in base a questa norma la facoltà di ricostruire utilizzando la somma pervenuta a titolo di indennizzo spetta, per legge, al solo nudo proprietario e ciò a prescindere dal consenso dell’usufruttuario, il quale non potrà quindi pretendere che l’edificio sia ricostruito, ma, ove la ricostruzione non avvenga, vedrà convertire il proprio usufrutto sull’indennità dovuta dall’assicuratore (art. 1019, I comma)

LEGISLAZIONE REGIONALE (Legge 21 dicembre 2012 n. 16)

- come nel caso sub. 1)

2 – COMUNIONE FRA PIU’ SOGGETTI - EDIFICIO SINGOLO

(quindi “proprietà individuale” riguardo all’edificio ma in comunione fra più soggetti).

PRINCIPI CODICISTICI:

Quando l’edificio “terremotato” è in comproprietà fra più persone, si applicheranno, in quanto compatibili le norme di cui agli artt. 1100 e ss. cod. civ.

Perimento totale dell’edificio

- le quote di comproprietà si trasferiscono sul suolo (ed eventualmente sui materiali) di risulta dalla demolizione (ovviamente le quote dei partecipanti alla comproprietà saranno determinate dal titolo costitutivo della comunione: in mancanza di ogni menzione le quote si presumono uguali - art. 1101 c.c., I comma).

- la ricostruzione sarà necessariamente decisa da tutti i comproprietari, quindi no decisione a maggioranza.

Danneggiamento dell'Edificio (art. 1104 cod. civ.)

La norma dispone che : “ciascun partecipante deve contribuire alle spese necessarie per la conservazione ed il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza a norma delle disposizioni seguenti, salva la facoltà di liberarsene con rinuncia al suo diritto”.

In sede di interpretazione è stato chiarito che l'obbligo legale di contribuzione riguarda soltanto le spese necessarie alla “conservazione” - cioè quelle necessarie perché la cosa non vada distrutta o deteriorata - ed al “godimento”, inteso come ordinaria utilizzazione da parte dei comunisti, mentre l'obbligo di partecipare alle spese semplicemente utili - come ad esempio quelle per le innovazioni e comunque gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione – o voluttuarie, trova la sua fonte in una delibera assunta con la maggioranza dei due terzi dei partecipanti (come previsto dall'art. 1108 del cod. civ.);

- i comproprietari dovranno quindi deliberare **con la maggioranza dei due terzi** – nel presupposto che la ricostruzione rientri fra gli atti di straordinaria amministrazione - ed ogni partecipante è tenuto ex lege a contribuire ai restauri indispensabili alla conservazione del bene e sempre che permangano così le originarie possibilità di godimento, salva la rinuncia, con effetto liberatorio, alla proprietà della quota;

- con la dismissione del diritto reale il partecipante ad una comunione si libera delle obbligazioni (propter rem) a quel diritto collegate e queste ultime vanno a carico dei rimanenti partecipanti (fenomeno di accrescimento della quota rinunciata agli altri partecipanti, in proporzione alle rispettive quote di proprietà - l'accrescimento opera *ipso iure*”).

LEGISLAZIONE REGIONALE (Legge 21 dicembre 2012 n. 16)

- come nel *caso sub. 1)*

SCHEMA

Se si volesse tentare uno schema di confronto fra principi contenuti nel codice civile e meccanismi previsti nella L.R. n. 16/2012, potrebbe essere il seguente:

COMUNIONE

PRINCIPI CODICISTICI

- 1) PERIMENTO TOTALE DELL'EDIFICIO:
 - LE QUOTE DI COMPROPRIETA' SI TRASFERISCONO SUL SUOLO (E SUI MATERIALI)
 - LA RICOSTRUZIONE DEVE ESSERE DECISA DA TUTTI I COMPROPRIETARI
- 2) EDIFICIO SOLO DANNEGGIATO
 - I PARTECIPANTI (NELL'ACOMUNIONE NON C'E' ASSEMBLEA) DEVONO DELIBERARE CON LA MAGGIORANZA DI 2/3 (ART. 1108 C.C.)
 - OGNI PARTECIPANTE E' TENUTO A CONTRIBUIRE SALVA LA RINUNCIA LIBERATORIA ALLA QUOTA EX ART. 1104 C.C..

LEGGE REGIONALE

ANCHE AGLI EDIFICI IN COMUNIONE, IN ASSENZA DI UNANIMITA' O DELIBERA ASSUNTA CON I 2/3 E ADEMPIUTA DA TUTTI I COMPROPRIETARI, RICOMPRESI NELLE UMI SI APPLICANO I MECCANISMI DEGLI ARTT. 7 E 14 DELLA LEGGE REGIONALE E CIOE':

- DESIGNAZIONE DI UN RAPPRESENTANTE UNICO ALL'UNANIMITA';
- IN MANCANZA DI UNANIMITA' COSTITUZIONE DEL CONSORZIO;
- DELIBERA DELL'ESECUZIONE UNITARIA DEL PROGETTO ENTRO UN CERTO TERMINE;
- DECORSO IL TERMINE DIFFIDA AD ADEMPIERE DEL COMUNE;
- OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEGLI IMMOBILI;
- SOSTITUZIONE DEL COMUNE NELLA DELIBERA E NEGLI INTERVENTI ;
- I COMUNI USUFRUISCONO DEI CONTRIBUTI;
- RIVALSA DEL COMUNE E DEGLI ALTRI ATTUATORI SUI RESTANTI PROPRIETARI QUALORA I COSTI SIANO SUPERIORI AI CONTRIBUTI;
- ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE DA PARTE DEL COMUNE AI SENSI DELLA LEGGE SUGLI ESPROPRI E RIVENDITA CON PRELAZIONE PER IL PROPRIETARIO PRECEDENTE.

(PARE PERO' CHE SE L'EDIFICIO IN COMUNIONE E' FUORI UMI NON SI APPLICHI IL COMMA 13 DELL'ART. 7 LEGGE REGIONALE n. 16/2012)

2- PROPRIETA' CONDOMINIALE

(in particolare: condominio "VERTICALE": più proprietà esclusive insistono, pro-diviso, sulla medesima colonna d'aria)

PRINCIPI CODICISTICI:

Art. 1128 - Perimento totale o parziale dell'edificio.

“Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto.

Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse.

L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni è destinata alla ricostruzione di queste.

Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini.”

La norma prevede due distinte ipotesi diversamente disciplinate:

- 1) Perimento totale dell'edificio o per una parte che rappresenti i 3/4 del suo valore;**
- 2) Perimento di una “parte minore”.**

Occorre innanzitutto premettere che l'ipotesi di perimento totale deve essere equiparata all'ipotesi di demolizioni necessitate dal pericolo di crollo, soprattutto in quelle fattispecie nelle quali appaia giustificato il convincimento che la demolizione ha solo anticipato un evento – il perimento – che si sarebbe ugualmente e naturalmente verificato.

- 1) Il perimento totale o per una parte che rappresenti i 3/4 dell'edificio condominiale determina l'estinzione del condominio, per il venir meno dell'“oggetto”. Cioè il condominio come tale non esiste più.**

N. B.: il perimento di una porzione almeno pari ai tre quarti dell'edificio viene equiparata a quello totale; quindi le regole del condominio, per espressa volontà del legislatore, non operano più per la parte residuale, equivalente al massimo ad un quarto del valore dell'edificio.

Venuto meno l'edificio originario, tra gli ex condomini permane solo una comunione *pro indiviso* sull'area di risulta; la quota di comproprietà di ognuno sul suolo corrisponde ai millesimi di proprietà generale di cui era titolare nel condominio.

Aciascun comproprietario l'[art. 1128 c.c.](#) riconosce il diritto potestativo di chiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali che si trovano su di esso “salvo che sia stato diversamente convenuto”: ad esempio si stipuli una nuova convenzione fra tutti gli ex condomini per ricostituire il condominio.

In tal caso, però, deve esserci il consenso di tutti i soggetti già partecipanti al condominio, non essendovi più spazio per una “deliberazione assembleare” ma solo per un accordo all'unanimità - infatti il condominio si estingue per il venir meno dell'oggetto, e rimangono solo dei comproprietari del suolo, quindi non potrà più trovare spazio nemmeno una operatività dell'assemblea.

Un'eventuale delibera non approvata all'unanimità avrebbe il valore di un atto negoziale, vincolante solo nei confronti di coloro che l'abbiano posta in essere;

Secondo la Corte di cassazione (Cass 4414/1977 in materia di conflitto tra condomini circa la ricostruzione dell'edificio) *“nel contrasto tra il condomino che vuole ricostruire l'edificio condominiale demolito ed il condomino che vi si oppone prevale la volontà del primo, in applicazione estensiva dell'ultimo comma dell'art. 1128, secondo il quale il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione è tenuto a cedere agli altri condomini i suoi diritti anche sulle parti di sua esclusiva proprietà.”*

Il caso di richiesta, da parte di un ex-condomino della vendita all'asta del suolo e dei materiali (art. 1128 c.c., I comma) dovrà interpretarsi come presupposto per ottenere, da parte degli altri condomini, la cessione coattiva della sua quota ex art. 1128 c.c., 4° comma, in quanto manifestazione inequivoca della volontà di non partecipare alla ricostruzione (Cassazione sentenza n. 23333/2006).

Nell'ipotesi in cui non si sia proceduto nel senso indicato dal 1° co. dell'[art. 1128](#), cioè di vendita all'asta del suolo e dei materiali, ogni condominio avrà il diritto di ricostruire non solo le parti di edificio di sua esclusiva proprietà, ma anche quelle comuni o di proprietà esclusiva di altri, quando il ripristino di tali porzioni risulti necessario per la ricostruzione ed il godimento dell'immobile da parte di coloro che si siano attivati per il ripristino.

Se quindi uno o più dei condomini decidono per la ricostruzione, troverà applicazione il quarto comma dell'art. 1128: il condomino che non voglia partecipare alla ricostruzione dell'edificio condominiale viene obbligato a cedere i suoi diritti agli altri condomini che, invece, vogliono procedere in tal senso, accollandosi anche i costi; a tale obbligo corrisponde l'onere dei condomini intenzionati a ricostruire di acquistare i diritti dei dissenzienti, corrispondendo a questi ultimi il relativo valore. (c.d. cessione coattiva -in base al 4° co., la cessione ha luogo "secondo la stima che ne viene fatta"; in assenza di ulteriori indicazioni, si ritiene che le parti siano libere di determinarne le relative modalità).

b) Il 2° co. dell'[art. 1128](#) si occupa del perimento parziale dell'edificio, cioè inferiore ai tre quarti del suo valore.

Le regole sono le seguenti:

- il crollo non fa venir meno il condominio, poiché il suo substrato materiale permane, sebbene in parte e non per intero.;
- anche gli organi del condominio restano "vitali": l'assemblea potrà deliberare la ricostruzione dell'edificio nonché le modalità concrete (modalità tecniche, statiche ed estetiche), i tempi e le spese;
- maggioranze con cui l'assemblea dovrà deliberare: art. [art. 1136, 4° co.](#) **(le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma);** l'art. 1136, 2° comma, sanciva che la deliberazione relativa alla ricostruzione dell'edificio viene assunta con la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno 500 millesimi;

– la delibera obbliga tutti i condomini, in ragione del valore millesimale della loro proprietà, a partecipare alle spese per la ricostruzione (art. 1128, II comma c.c.) - il singolo condomino che non è d'accordo, e quindi in sostanza il condomino assente o dissenziente, può dissociarsi da quanto stabilito in sede assembleare in modo da evitare di partecipare alle spese per la ricostruzione, ma, dovrà cedere i propri diritti sulle parti comuni e sulle parti di proprietà esclusiva, a norma del 4° comma dell'art. 1128 c.c., agli altri condomini a meno che non preferisca cederli ad alcuni soltanto; (si torna quindi all'ipotesi di "cessione coattiva" dei diritti, già esaminata nell'ipotesi di perimento totale dell'edificio).

LEGGE. 122/2012 di conversione del D.L. 74/2012

Art. 3 comma 4

4. In deroga agli articoli 1120 (Innovazioni), 1121 (Innovazioni gravose e voluttuarie) e 1136 (Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni), quinto comma, del codice civile, gli interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari possono essere disposti dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. In deroga all'articolo 1136, quarto comma, del codice civile, gli interventi ivi previsti devono essere approvati con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

LEGISLAZIONE REGIONALE (Legge 21 dicembre 2012 n. 16)

- dà assoluta prevalenza alla ricostruzione, prevedendo una serie di meccanismi diretti ad ovviare alle varie situazioni in cui, per opposizione od inerzia di uno o più condomini, non si riuscirebbe a procedere in tempi celeri alla ricostruzione;
- in particolare, la normativa predisposta dal legislatore regionale per quanto riguarda l'argomento in analisi è contenuta nell'art. 7 e nell'art. 14 di detta legge;
- la legge (Art. 7 commi 1 e 2) attribuisce ai Comuni, entro un termine ben preciso (inizialmente 120 giorni dall'entrata in vigore della legge Regionale, successivamente prorogato), la possibilità – e quindi non l'obbligo - di individuare, nell'ambito dei propri territori gli "aggregati edilizi" intesi come un insieme di unità strutturali che siano accorpate fra loro o a contatto, le quali possono interagire sotto un'azione sismica o dinamica in genere (art. 2 comma 1 lett. a), con il compito altresì di individuare, all'interno di ogni aggregato edilizio, le

UMI costituite, nel senso sopra indicato, dagli insiemi di edifici subordinati a progettazione unitaria di intervento, che tenga conto delle esigenze di sicurezza sismica, contenimento energetico e qualificazione dell'assetto urbanistico;

- (Art. 7 comma 6):

“Qualora la UMI coincida con un condominio formalmente costituito, gli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione sono deliberati dai proprietari ai sensi dell'articolo 3, comma 4, secondo periodo, del decreto-legge n. 74 del 2012, convertito dalla legge n. 122 del 2012. In tale caso, il progetto degli interventi e la domanda di accesso ai contributi è presentata dall'amministratore del condominio.”

- quindi quorum deliberativo pari ad “un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio” (in deroga all'art. 1136, VI comma);

(Art. 7 comma 9) I condomini devono deliberare l'esecuzione unitaria dell'intervento e presentare il relativo progetto entro 90 giorni dalla pubblicazione sul sito del comune del provvedimento che perimetra, appunto, le Umi medesime, anche se non intendano richiedere i finanziamenti previsti per la ricostruzione;

nell'inerzia dei condomini, il Comune, il quale, previa notifica i singoli proprietari coinvolti di una diffida ad adempiere entro i successivi 30 giorni, può provvedere all'occupazione temporanea degli immobili (occupazione che potrà avere una durata non superiore a tre anni e non darà diritto al proprietario a nessun indennizzo) per l'esecuzione dei lavori, usufruendo a tal fine dei contributi previsti per la ricostruzione;

N. B.: il procedimento di “occupazione temporanea” (ed eventualmente, di espropriazione ove ce ne fossero i presupposti), può essere attuata dal Comune non solo in caso di totale inerzia del Condominio, (perché ad esempio l'assemblea non riuscisse a raggiungere i quorum costitutivi e deliberativi) ma anche e solo nei confronti dei singoli proprietari condomini, che di fatto impedirebbero l'inizio dei lavori, sostituendosi ai medesimi tanto nelle deliberazioni quanto negli adempimenti richiesti per l'esecuzione unitaria degli interventi;

(Art. 7 comma 11) qualora i costi degli interventi siano superiori ai contributi percepiti; (comma 11) l'amministrazione comunale può procedere all'acquisizione dell'immobile ai sensi dell'art. 42-bis DPR 327/2001 (testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità) salvo la corresponsione di un'indennità al proprietario sulla base del valore dell'immobile prima del sisma, ed il diritto di prelazione di quest'ultimo nel caso di successiva alienazione dell'unità immobiliare espropriata a valore di mercato da parte del Comune, ove non si preferisse acquisirlo al patrimonio indisponibile

(Art. 7 comma 13) edificio condominiale che non faccia parte di una UMI e che non sia un"condominio formalmente costituito", (quindi non sia passato al vaglio dell'amministrazione comunale come necessitante, per superiori ragioni di pubblica utilità, di un intervento unitario): anche in tale ipotesi, per effetto della disposizione contenuta nel comma 13 dell'art. 7 L.R. 16/2012, troveranno applicazione le norme dettate dai commi 6, 8, 9, 10 e 11 del medesimo articolo, e quindi le maggioranze ridotte per le deliberazioni dell'assemblea riguardo la ricostruzione, nonché tutta la procedura di occupazione temporanea ed eventualmente espropriativa che il Comune potrà realizzare per consentire l'effettuazione degli interventi di ricostruzione e ripristino.

PROBLEMA – Gerarchia delle Fonti

- la legislazione regionale, parlando di delibere assembleari e richiamando l'art **3 comma 4** della.L. 122/2012 per le maggioranze, sembra potersi applicare solo all'ipotesi di perimento parziale dell'edificio condominiale, cioè al caso in cui il danneggiamento abbia causato un crollo per una parte inferiore ai tre quarti del suo valore;
- non essendoci infatti, nella legge 122/2012 (legge statale) alcuna deroga ai principi sanciti nell'art. 1128, I e IV comma, Cod. civ., per l'ipotesi in cui si sia verificato il perimento totale o per una parte superiore ai tre quarti dell'edificio, tutto il meccanismo previsto dalla Legislazione Regionale, anche di intervenire in assemblea in sostituzione dei condomini dissenzienti da parte del Comune, nonché di occupazione temporanea e/o di esproprio da parte delle autorità comunali per favorire la ricostruzione, non potrà trovare applicazione in quanto, come sopra precisato, con il perimento totale il condominio si estingue, viene meno l'assemblea, e rimane solo la comproprietà del suolo;
- in mancanza di una norma, necessariamente di rango statale, che deroghi l'operatività del I/IV comma dell'art. 1128 del cod. civ. per l'ipotesi di perimento totale, sembra difficile che la legge regionale possa "sopprimere" il diritto potestativo del singolo condomino a chiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali o, ove gli altri si accordino per ricostruire, il diritto/dovere per il condomino dissenziente a vendere la sua quota agli altri, non potendo invece essere obbligato a ricostruire in forza di un intervento "coattiva" dell'autorità comunale;
- l'unica strada che potrà seguire il Comune per addivenire alla ricostruzione del condominio in mancanza di un accordo fra i condomini dovrebbero essere quella di espropriare le quote di comproprietà sull'area di sedime degli ex condomini dissenzienti, o eventualmente espropriare l'intera area già di sedime del condominio.

N.B.: A ben vedere, anche nell'ipotesi di perimento parziale, il meccanismo previsto dalla legislazione regionale sembra contrastare con il diritto/dovere previsto per il condomino dissenziente dal IV comma dell'art. 1128 cod. civ., cosa giuridicamente non ammissibile trattandosi di norme di rango inferiore, soprattutto in considerazione del fatto che, secondo quanto disposto dal coma 13 art. 7 della Legge Regionale, la normativa ivi prevista trova applicazione per tutti gli edifici condominiali, anche se non ricompresi in una UMI.

ORDINANZE REGIONALI

Problematica relativa alla cessione di appartamento condominiale a soggetto non rientrante nelle categorie contemplate dalle ordinanze sugli abitativi per evitare la decadenza dalla Richiesta e/o dai Contributi - Richiesta di Contributo per la Ricostruzione presentata dal Condominio relativa alle parti comuni - decadenza pro-quota condominiale dal contributo?

SCHEMA

Se si volesse tentare uno schema di confronto fra principi contenuti nel codice civile e meccanismi previsti nella L.R. n. 16/2012, potrebbe essere il seguente:

CONDOMINIO

PRINCIPI CODICISTICI (ART. 1128 MAI RICHIAMATO DALLA LEGGE REGIONALE)

1) PERIMENTO TOTALE DELL'EDIFICIO O PER UNA PARTE CHE RAPPRESENTI I TRE QUARTI DEL SUO VALORE:

- SI DETERMINA L'ESTINZIONE DEL CONDOMINIO PER MANCANZA DELL'OGGETTO (RESIDUA AUTONOMAMENTE LA PROPRIETA' DELL'AREA DI RISULTA)
- A CIASCUN CONDOMINO IL C.C. RICONOSCE INNANZITUTTO IL DIRITTO POTESTATIVO DELLA VENDITA ALL'ASTA DEL SUOLO (DA CIO' DERIVA CHE PER POTER RICOSTRUIRE OCCORRE L'UNANIMITA' DEI CONSENSI DEI CONDOMINI);
- IL COMMA ULTIMO DELL'ART, 1128 C.C. IMPONE PERO' AL CONDOMINO DISSENZIENTE, CHE NON ABBIA CHIESTO LA VENDITA ALL'ASTA, DI CEDERE AGLI ALTRI CONDOMINI I SUOI DIRITTI;
- L'OBBLIGO DI CESSIONE DEI DIRITTI DEL CONDOMINO DISSENZIENTE SI ESTENDE ANCHE AL CASO DI RICHIESTA DI VENDITA ALL'ASTA E CIOE' SI RITIENE CHE TALE RICHIESTA DEBBA INTERPRETARSI COME IL PRESUPPOSTO PER LA CESSIONE COATTIVA DELLA SUA QUOTA AGLI ALTRI CONDOMINI;
- QUALORA NON SI SIA PROCEDUTO ALL A VENDITA ALL'ASTA DEL SUOLO, NESSUN CONDOMINO VOGLIA ACQUISTARE LA QUOTA DEI DISSENZIENTI MA QUALCUNO VOGLIA RICOSTRUIRE, CHI VUOLE RICOSTRUIRE POTRA' FARLO RICOSTRUENDO NON SOLO LE PARTI DELL'EDIFICIO GIA' DI SUA ESCLUSIVA PROPRIETA' MA ANCHE LE ALTRI NECESSARIE E STRUMENTALI;

2) PERIMENTO PARZIALE, CIOE' DI UNA PARTE MINORE AI TRE QUARTI DEL VALORE DELL'EDIFICIO:

- IL CROLLO NON FA VENIR MENO IL CONDOMINIO QUINDI L'ASSEMBLEA PUO' DELIBERARE
- IN BASE ALLA LEGISLAZIONE SPECIALE, CHE TROVA PERO' LA SUA FONTE NORMATIVA NELL'ART. 3 DEL D.L. N.74/2012 ESSA DELIBERA:
- -- CON LA MAGGIORANZA DEGLI INTERVENUTI E ALMENO UN TERZO DEL VALORE DELL'EDIFICIO PER I "RIPRISTINI FOTOCOPIA" (IN DEROGA ALL'ART. 1136, VI COMMA C.C. CHE RICHIEDE UNA META' DEL VALORE);
- -- CON LA MAGGIORANZA DEGLI INTERVENUTI E ALMENO LA META' DEL VALORE DELL'EDIFICIO PER I "RIPRISTINI CON INNOVAZIONI" (IN DEROGA ALL'ART. 1136, V COMMA C.C. 1120 E 1121 CHE INVECE RICHIEDONO I 2/3)
- IL CONDOMINO DISSENZIENTE E' SOGGETTO AL RIMEDIO DELLA CESSIONE COATTIVA DEI DIRITTI DI CUI ALL'ULTIMO COMMA DELL'ART. 1128 C.C.

LEGGE REGIONALE

- 1) ANCHE AGLI EDIFICI IN CONDOMINIO, IN ASSENZA DI UNANIMITA' O DELIBERA ASSUNTA CON I NECESSARI QUORUM E ADEMPIUTA DA TUTTI I CONDOMINI, RICOMPRESI NELLE UMI SI APPLICANO I MECCANISMI DEGLI ARTT. 7 E 14 DELLA LEGGE REGIONALE E CIOE':
 - DESIGNAZIONE DI UN RAPPRESENTANTE UNICO ALL'UNANIMITA';
 - IN MANCANZA DI UNANIMITA' COSTITUZIONE DEL CONSORZIO;
 - DELIBERA DELL'ESECUZIONE UNITARIA DEL PROGETTO ENTRO UN CERTO TERMINE;
 - DECORSO IL TERMINE DIFFIDA AD ADEMPIERE DEL COMUNE;
 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEGLI IMMOBILI;
 - SOSTITUZIONE DEL COMUNE NELLA DELIBERA E NEGLI INTERVENTI;
 - I COMUNI USUFRUISCONO DEI CONTRIBUTI;
 - RIVALSA DEL COMUNE E DEGLI ALTRI ATTUATORI SUI RESTANTI PROPRIETARI QUALORA I COSTI SIANO SUPERIORI AI CONTRIBUTI;
 - ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE DA PARTE DEL COMUNE AI SENSI DELLA LEGGE SUGLI ESPROPRI E RIVENDITA CON PRELAZIONE PER IL PROPRIETARIO PRECEDENTE;
- 2) LE REGOLE DI CUI SOPRA SI APPLICANO ANCHE AI CONDOMINI FUORI UMI PER ESPRESSA DISPOSIZIONE CONTENUTA NEL COMMA 13 DELL'ART. 7 LEGGE REGIONALE N. 16/2012.

PARTE SECONDA

La ricostruzione dei fabbricati condominiali.

Introduzione e inquadramento dei temi

La DEMOLIZIONE di un fabbricato condominiale verticale fa venire meno il condominio stesso per la mancanza dell'oggetto costituito dalla compresenza di proprietà individuali e di proprietà comuni poste a servizio di quelle individuali.

La demolizione, quindi, crea fra gli ormai "ex" condomini la comproprietà millesimale pro quota sul suolo su cui l'edificio condominiale sorgeva.

Tali rispettive quote di comproprietà sono equivalenti ai millesimi di partecipazione al preesistente condominio.

La RICOSTRUZIONE del fabbricato da parte dei comproprietari (ex condomini), in assenza di un titolo giuridico idoneo, comporta che la costruzione, già dallo scavo delle sue fondamenta fino al termine dei lavori, sorga in comune tra tutti i comproprietari dell'area. L'effetto giuridico descritto è quello portato dalla norma contenuta **nell'art. 934 c.c.** che regola la figura dell'**accessione**.

Si deve, pertanto, creare il titolo che consenta di derogare al richiamato principio dell'accessione.

Due le vie per derogare agli effetti dell'accessione la cui scelta tra una e l'altra è, come si cercherà di dire, legata sia ad aspetti della tecnica costruttiva, sia alla volontà dei comproprietari medesimi.

La prima via è quella che va sotto la definizione di "**condominio precostituito**", fattispecie molto usata nei nostri territori intorno agli anni '70, quando più soggetti acquistavano in comproprietà un'area edificabile e convenivano contestualmente di procedere alla costruzione di un fabbricato condominiale formato da singole porzioni in proprietà non comune ma esclusiva servite dai beni comuni (scale, area esterne, locali di servizio...).

La tecnica notarile più moderna realizza tale fattispecie mediante il **contratto di divisione di cosa futura**: atto con il quale i comproprietari, mediante una finzione giuridica, dividono oggi (momento cronologico in cui si è in presenza della sola area nuda) il futuro ed erigendo fabbricato, in modo che, mentre la costruzione avanza, già le singole porzioni nascano di proprietà solitaria ed ogni condividente possa finire e rifinire la propria porzione secondo i propri progetti senza preoccuparsi delle altre singole porzioni. Variante a tale fattispecie è la divisione del fabbricato finito.

Tale congegno negoziale, come è intuibile, è utile, in via di fatto, a disciplinare i rapporti tra i comproprietari / condomini nel momento in cui non tutti siano pronti e disponibili a terminare la realizzazione della propria singola porzione: in tal caso, infatti, ben si potrebbe procedere realizzando la struttura del fabbricato e portare a termine le singole porzioni secondo la volontà dei singoli proprietari.

La seconda via, alternativa a quella della "precostituzione di condominio", è quella della **riedificazione cosiddetta conforme o fedele (detta anche "ricostruzione fotocopia")**, cioè la realizzazione del nuovo fabbricato **uguale al precedente demolito**.

Sull'argomento sono interessanti alcune pronunce della Suprema Corte secondo cui (pur ribadendo il concetto che, in linea di massima, con il perimento dell'edificio il condominio viene meno e permane solo la comunione sul suolo), tuttavia, **la condominalità può essere ripristinata in caso di ricostruzione dell'edificio distrutto, purchè ciò avvenga in maniera conforme a quello originario**. La Cassazione ha espressamente anche scritto di "ricostruzione del fabbricato **come era prima**".

Si ritiene (anche alla luce della legge Regionale n. 16 che detta regole, principi e premialità per la ricostruzione) che l'ipotesi di ricostruzione "fotocopia" del condominio, nel senso inteso dalla Cassazione, sia di difficile riscontro pratico. Infatti, gli obblighi legati alle regole e tecniche di costruzione antisismica, lo spessore dei materiali moderni per migliorare l'isolamento, comportano necessariamente una costruzione che risulterà di fatto diversa da quella precedente venendo così a creare, di fatto e quindi in diritto, un edificio condominiale occupante spazi non uguali a quelli precedenti la demolizione.

Condominio verticale. Problema della individuazione dell'area in comproprietà

Aspetto preliminare all'atto di divisione di cosa futura: la determinazione delle quote millesimali dell'area di risulta dalla demolizione e, ancor prima, la determinazione dell'area stessa relativamente alla quale sono da calcolare i millesimi di comproprietà.

Posto che ci sono vari modi per calcolare i millesimi, il tema che occorre affrontare è, quindi, relativo alle parti in proprietà esclusiva che, ancora esistente il fabbricato, non facevano parte dello spazio occupato dal fabbricato principale: aree pertinenziali esclusive di singole unità immobiliari; aree poste spesso nel retro del fabbricato principale acquistate in modo esclusivo e destinate a orto, posto auto o a qualsiasi altra destinazione; box auto nella stecca separata dal fabbricato principale che non ha avuto danni e che non è stata quindi demolita.

La domanda, dunque, che ci si pone è: una volta perito totalmente il fabbricato principale (e, per chiarezza, si deve precisare che si è sempre anche nella fattispecie del perimento superiore ai 3/4), che fine "giuridica" fanno i diritti su tali beni? Rimangono in proprietà esclusiva o devono essere reconsiderati anch'essi per la determinazione della comproprietà dell'area?

La nostra riflessione ha trovato una via per raggiungere la risposta attraverso la lettura dell'art. 1117 c.c. e attraverso una ricostruzione logico giuridica del sistema normativo: l'area

scoperta di pertinenza di una unità immobiliare facente parte di un condominio, così come altri eventuali fabbricati asserviti a quello principale, costituiscono una unità e, come tale, deve essere considerata nel momento della individuazione dei millesimi di spettanza dell'intera area condominiale di cui anch'essa ne fa parte.

In particolare l'atto di divisione di cosa futura e l'atto di identificazione catastale.

Fuori dai casi di riedificazione "conforme" o "uguale" – ipotesi che riteniamo possa non essere frequente - i restanti casi di riedificazione (non uguale all'edificio preesistente) sono i più vari e questo perchè i comproprietari dell'area, ex condomini, potrebbero volere la riedificazione "sistemando" le loro precedenti singole porzioni di condominio in modo differente (diversa sagoma dell'appartamento, diversa distribuzione degli spazi: da verticale ad orizzontale o vice-versa...) oppure uno o alcuni di loro potrebbero non volere riedificare in parte o tutto e, quindi, cedere parte o tutta la propria quota millesimale ad altri condomini che, pertanto, saranno nella possibilità di costruire la propria porzione "maggiorata".

In tutti questi casi, una volta determinata la quota di comproprietà sull'area ex condominiale, stipulata l'eventuale cessione per quota millesimale e realizzato il "nuovo" progetto del fabbricato condominiale da costruire, è il momento di tradurre la volontà dei comproprietari in un atto negoziale pubblico (divisione di cosa futura) in forza del quale ogni comproprietario, diviene assegnatario esclusivo della porzione dell'erigendo fabbricato.

L'identificazione dei beni divisi ed assegnati si sostanzia in atto attraverso la descrizione delle porzioni solitarie e delle parti comuni, attraverso il riferimento all'elaborato grafico progettuale che sarà allegato all'atto.

Ancora. Devono essere necessariamente indicati i millesimi di ogni porzione solitaria che devono essere proporzionali ai millesimi dell'area comune e devono essere indicati i dati catastali dell'area in comproprietà.

Tutti i predetti dati sono essenziali sia alla precisa determinazione dell'oggetto del contratto di divisione come alla sua trascrizione nei registri immobiliari.

Dal punto di vista strettamente giuridico, l'atto si sostanzia in una vera e propria divisione di beni che verranno solo successivamente ad esistenza.

Al termine dei lavori di costruzione, tanto nel caso di atto di divisione di cosa futura già stipulato, quanto nel caso di divisione a fabbricato finito, come anche nel caso di riedificazione conforme, si dovrà procedere alla stipula di un **atto ricognitivo ed identificativo delle porzioni assegnate**, cosiddetto atto di identificazione catastale, al fine di convenire e riconoscere ufficialmente che le porzioni ormai **costruite e accatastate**

corrispondono esattamente a quelle inizialmente indicate sulla carta. L'atto dovrà essere trascritto nei registri immobiliari e consentirà la voltura catastale, cosicché l'Ufficio procederà senz'altro all'intestazione delle unità immobiliari ai vari proprietari.

Condominio orizzontale.

Tale definizione riguarda i fabbricati costruiti a schiera. La tipologia di tali fabbricati è quella di più unità singole da terra a cielo la cui demolizione non comporta naturalmente l'insorgere della comproprietà millesimale sull'area di pertinenza; tuttavia la natura di schiera comporta la comunione dei rispettivi muri di confine (schiere di capannoni - villette - case in centri storici).

La fattispecie problematica che, a seguito dei terremoti, si è presentata è quella in cui, di tutta la schiera, sono state demolite solo una o più, ma non tutte, le singole porzioni da terra a cielo.

La ricostruzione, per rispettare la normativa "antisismica", impone di realizzare "giunti strutturali" (la cui larghezza è in funzione dell'altezza e, quindi, può variare da alcuni centimetri a diverse decine di centimetri) tra le singole unità.

Nel caso in cui la porzione da riedificare sia adiacente ad altra non lesionata in modo da comportarne la demolizione, può rendersi anche necessario che la porzione non demolita necessiti di opere di consolidamento del muro perimetrale posto in confine con l'area di risulta dalla demolizione dell'altro fabbricato.

In entrambi i casi descritti ("giunto strutturale" - ampliamento del muro di confine) serve uno spazio "tecnico" su cui realizzare il giunto e/o il consolidamento murario; spazio che necessariamente si ricava dall'area di proprietà del fabbricato demolito.

Tale sottrazione di area da destinarsi alle opere "antisismiche" crea un pregiudizio alle ragioni del proprietario dell'area stessa che potrà successivamente ricostruire il proprio fabbricato solo "ridotto" in volume e area.

Si rende pertanto necessario identificare una "striscia" di area da separarsi dall'area di risulta in modo da poterla o rendere comune anche al proprietario confinante o cedere al proprietario del fabbricato non demolito confinante.

La fattispecie concreta ora descritta non genera particolari problemi per il diritto civile: una volta identificata la striscia di area necessaria, la stessa diverrà oggetto della manifestazione di volontà delle parti da tradursi in atto pubblico avente natura traslativa della proprietà: compravendita della area stessa o di una sua quota (verosimilmente 1/2).

Aspetti catastali.

I temi in analisi comportano anche la necessità del confronto con la normativa e la prassi catastali.

Ad oggi non esistono agevolazioni relative agli atti che devono essere predisposti dai tecnici e da presentarsi presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto.

A seguito della demolizione del fabbricato, il tecnico deve presentare una variazione catastale per identificare l'area urbana (Cat. F1) co-intestata a tutti gli ex condomini nelle quote come sopra detto.

Il resto della procedura di nuova costruzione non subisce deroghe alla solita prassi.

Nota fiscale.

La normativa attuale non prevede norme agevolative fiscali per gli atti che, come emerge dalla precedente trattazione, devono essere stipulati per agevolare la ricostruzione degli edifici demoliti o danneggiati.

Poiché, come emerge da quanto sopra esposto, molte sono le ipotesi nelle quali si renderanno necessari atti traslativi o divisionali o anche solo di identificazione catastale dei beni ricostruiti, appare evidente l'importanza che una norma di agevolazione fiscale svolge nell'intero procedimento della ricostruzione.

Come sappiamo la "fortuna" di certi istituti od operazioni dipende dal trattamento fiscale cui sono sottoposti.

Non a caso in occasione di precedenti eventi sismici tali norme sono state previste.

Ad oggi, ad esempio, l'atto di divisione di cui si è parlato, sia essa di beni futuri o di beni già esistenti, è soggetta all'imposta proporzionale di registro dell'1% da applicarsi al valore dell'intero fabbricato (non già della sola area).

Questo ed altri aspetti fiscali richiedono una adeguata risposta al fine di agevolare l'intera attività di ricostruzione.

A disposizione per ogni ulteriore confronto.

A cura di:

**notaio Maria Luisa Cenni – Consigliere rappresentante della Regione Emilia Romagna
al Consiglio Nazionale del Notariato**

e dei notai:

Marco Caffarri, Carlo Camocardi, Francesco Capezzuto, Mara Ferrari, Flavia Focchi, Fabrizio Figurelli, Domenica Perseo, Angela Scudiero