

# Geoidè

mensile di  
informazione  
tecnica

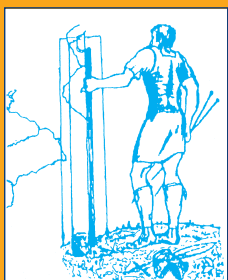
geometra **Informazioni Tecniche**

**3** 2009  
M A R Z O

Cartostampa Chiandetti srl - Via Vittorio Veneto - 33010 Reana del Rojale/UD - Reg. Tribunale di Udine - n. 19/2000 del 19 luglio 2000 - Poste Italiane S.p.a. - Spedizione in Abbonamento Postale - D.L. 353/2003 (conv. in L. 27/02/2004 n. 46) art. 1, comma 1, DCB UDINE - Anno nono - Periodicità mensile - € 4,00 - Direttore responsabile Luigi Chiandetti

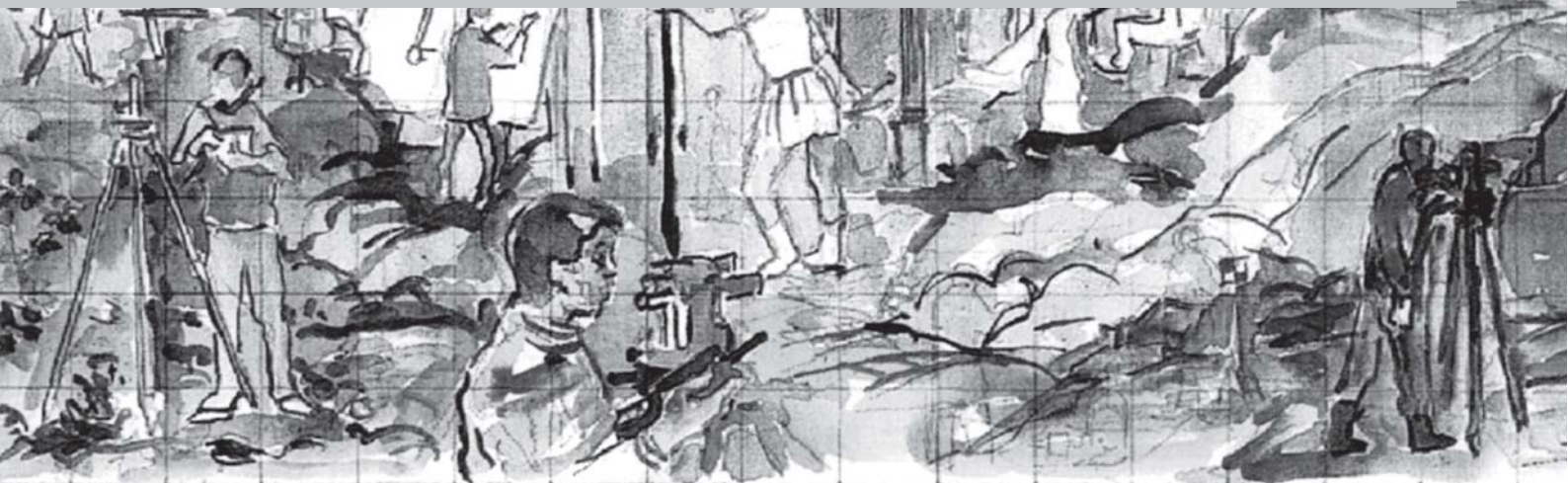


Olmedo (SS). Chiesa di N.S. di Talia XII Secolo (Foto Geom. Marcello Diez).



## COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI SASSARI

ORGANO UFFICIALE - Via M. Zanfarino, 12 - 07100 SASSARI  
Tel. 079 278322 - Fax 079 278334 - E-mail: collegio.geometriss@tiscali.it - www.geometri.ss.it



## In questo numero

- 3 *Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza Geometri*  
Nuovi criteri e modalità per usufruire dei finanziamenti per la professione di Geometra
- 4 *Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati*  
Convenzione con l'Università Telematica Internazionale Uninettuno
- 5 *Fisco*  
Studi di settore e geometri:  
"Un rapporto ancora difficile"
- 9 Valore probatorio delle mappe catastali
- 11 Stime: verso il monopolio
- 12 Sentenze



## CONSIGLIO NAZIONALE FEMMINILE

# L'IMMOBILE USUCAPITO IN SUCCESSIONE

Successione: l'immobile usucapito entra sempre in dichiarazione

**L**a proprietà del bene si acquisisce con il maturare del termine, senza dover attendere la sentenza accertativa

Gli eredi o i legatari sono tenuti a inserire nella dichiarazione di successione l'immobile usucapito dal de cuius, anche nell'ipotesi in cui l'acquisto non sia stato accertato con sentenza. Questo è, in sintesi, quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate con la *risoluzione n. 52/E del 25 febbraio*.

Nel documento di prassi, ripercorrendo le disposizioni codicistiche dell'istituto dell'usucapione, è evidenziato che l'acquisto del diritto per usucapione avviene per legge, nel momento in cui matura il termine previsto dalle norme del codice civile (articoli 1158 e seguenti).

L'Agenzia richiama, in proposito, l'orientamento ormai consolidato della giurisprudenza, in base al quale l'accertamento giudiziale dell'intervenuta usucapione dà luogo a una sentenza avente natura dichiarativa e non costitutiva (Cassazione, sentenze 12609/2008 e 2485/2007).

La natura dichiarativa della sentenza che accerta l'avvenuto acquisto per usucapione della proprietà di beni immobili e altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si evince, tra l'altro, dalla circostanza che, in base all'articolo 2651 del codice civile, la trascrizione della stessa ha natura di pubblicità-notizia, in quanto assolve allo

scopo di garantire la completezza dei pubblici registri. In effetti, la previsione contenuta nell'articolo 2651 non è coordinabile né con le regole dettate dall'articolo 2644 del codice civile – inerenti alla risoluzione dei conflitti tra più aventi causa dal medesimo dante causa – né con quanto stabilito dall'articolo 2650 del codice civile relativamente alla necessaria continuità delle trascrizioni.

A supporto di questa interpretazione, come sostenuto anche in dottrina, soccorre la collocazione sistematica del richiamato articolo 2651 tra quelli relativi alla trascrizione: infatti, la disposizione in parola segue e non precede sia l'articolo 2644 che il 2650.

In linea con la disciplina privatistica dell'usucapione, così come delineata secondo i principali orientamenti manifestati da dottrina e giurisprudenza, l'Agenzia perviene alla conclusione che un bene immobile acquisito per usucapione dal de cuius è da considerare ricompreso nell'asse ereditario, pur in mancanza di una sentenza accertativa di tale diritto. Pertanto, nel caso in esame, trova applicazione l'articolo 9, comma 1, del Testo unico in materia di successioni, approvato con Dlgs 346/1990, ai sensi del quale "L'attivo ereditario è costituito da tutti i beni e diritti che formano oggetto della successione, ad esclusione di quelli non soggetti all'imposta a norma degli articoli 2, 3, 12 e 13".

Viene conseguentemente precisato che gli

eredi o i legatari sono tenuti a inserire nella dichiarazione di successione i dati identificativi del bene, avendo cura di specificare che l'acquisto è avvenuto per usucapione; gli uffici preposti a ricevere la dichiarazione di successione devono, inoltre, procedere a liquidare l'imposta limitandosi all'esame della stessa, senza che sia necessario effettuare ulteriori accertamenti circa la titolarità dei beni indicati come facenti parte dell'asse ereditario. Gli stessi uffici devono, infine, redigere e far trascrivere il certificato di successione previsto dall'articolo 5, comma 1, del Testo unico delle imposte ipotecaria e catastale (Dlgs 347/1990), inserendovi, in conformità alle risultanze della dichiarazione di successione, anche gli immobili che gli eredi

hanno dichiarato essere stati usucapiti dal de cuius.

Al riguardo, è di particolare rilevanza la precisazione che la trascrizione del certificato di successione ha valenza soltanto ai fini fiscali e non costituisce trascrizione degli acquisti a causa di morte e dei diritti immobiliari compresi nella successione. Ciò in quanto, come più volte affermato dalla giurisprudenza, la denuncia di successione è un atto avente rilevanza esclusivamente fiscale e, quindi, la trascrizione del relativo certificato non è riconducibile tra le ipotesi di trascrizione che sono tassativamente elencate nell'articolo 2643 del codice civile.

Febbraio 2009

## CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA GEOMETRI

# NUOVI CRITERI E MODALITÀ PER USUFRUIRE DEI FINANZIAMENTI PER LA PROFESSIONE DI GEOMETRA

Finalizzati a favorire l'accesso all'Albo Professionale per l'anno 2009. Delibera n. 22/2009

### A - ASSEGNI PER CORSI UNIVERSITARI

VERRANNO EROGATI SU DOMANDA ASSEGNI DI AVVIAMENTO ALLA PROFESSIONE DI € 800,00 CIASCUNO A ISCRITTI ALLA CASSA, DI ETÀ ANAGRAFICA AL 31.12.2008 NON SUPERIORE AD ANNI 35, CHE FREQUENTINO CORSI DI LAUREA DELLE CLASSI 4<sup>a</sup>, 7<sup>a</sup> ED 8<sup>a</sup> DI CUI AL D.P.R. N. 328/2001 E SUE EVENTUALI VARIAZIONI.

L'erogazione dell'assegno di avviamento alla professione presuppone che venga sottoscritta dal Collegio o dai Collegi interessati, e dal Consiglio Nazionale Geometri, una specifica convenzione con l'Università per l'avvio o la prosecuzione di corsi triennali di laurea nell'ambito delle classi universitarie 4<sup>a</sup>, 7<sup>a</sup> ed 8<sup>a</sup>, e che tali corsi ottengano la prevista approvazione degli organi accademici.

Per coloro che frequentino i predetti corsi universitari delle classi 4<sup>a</sup>, 7<sup>a</sup> ed 8<sup>a</sup>, che terminano la pratica professionale entro il corrente anno con accesso all'esame di Stato, l'erogazione dell'assegno di avviamento alla professione avverrà al momento della comunicazione del superamento dell'esame di abilitazione e di avvenuta presentazione della domanda di iscrizione all'Albo professionale dei geometri presentata presso il Collegio di appartenenza entro e non oltre il 30 giugno 2010 e di contemporanea iscrizione alla Cassa.

Gli iscritti che intendono beneficiare dell'Assegno dovranno presentare domanda al Presidente del Collegio geometri di competenza territoriale compilando uno specifico modello di domanda.

Il Presidente del Collegio, raccolte le domande e verificata, con la presentazione di certificato rilasciato dall'università, l'iscrizione al Corso di laurea appartenente alle classi universitarie 4<sup>a</sup>, 7<sup>a</sup> ed 8<sup>a</sup>, trasmetterà alla Presidenza della Cassa copia delle domande accompagnate da specifico modello debitamente compilato e sottoscritto.

Le domande dovranno pervenire alla Cassa entro e non oltre il 30 novembre dell'anno accademico in corso (es. anno accademico 2008-2009 entro il 30/11/2009).

### B - ASSEGNI PER CORSI DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

VERRANNO EROGATI SU DOMANDA ASSEGNI DI AGGIORNAMENTO ALLA PROFESSIONE A GEOMETRI ISCRITTI ALL'ALBO, AL REGISTRO PRATICANTI ED ALLA CASSA, DI ETÀ ANAGRAFICA AL 31/12/2008 NON SUPERIORE AD ANNI 45:

1. pari al 50% della quota di iscrizione a corsi – registrati dal Consiglio Nazionale Geometri ai fini dei crediti formativi – di aggiornamento professionale della durata non inferiore a 120 ore organizzati od attivati dai Collegi provinciali e circondariali, anche con l'intervento di enti di formazione abilitati. L'importo massimo erogabile non potrà superare € 600,00;
2. pari al 50% della quota di iscrizione a corsi – registrati dal Consiglio Nazionale Geometri ai fini dei crediti formativi – di aggiornamento professionale della durata non inferiore a 90 ore organizzati ed attivati dai Collegi provinciali e circondariali, anche con l'intervento di enti di formazione abilitati. L'importo massimo erogabile non potrà superare € 450,00;
3. pari al 50% della quota di iscrizione a corsi – registrati dal Consiglio Nazionale Geometri ai fini dei crediti formativi – di aggiornamento professionale della durata non inferiore a 60 ore organizzati ed attivati dai Collegi provinciali e circondariali, anche con l'intervento di enti di formazione abilitati. L'importo massimo erogabile non potrà superare € 300,00;
4. pari al 50% della quota di iscrizione a corsi – registrati dal Consiglio Nazionale Geometri ai fini dei crediti formativi – di aggiornamento professionale della durata non inferiore a 40 ore organizzati ed attivati dai Collegi provinciali e circondariali, anche con l'intervento di enti di formazione abilitati. L'importo massimo erogabile non potrà superare € 200,00.

Nell'aggiornamento tecnico-professionale rientrano nel finanziamento, oltre ai corsi nelle materie professionalizzanti, anche corsi di lingua inglese.



CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI  
PRESSO MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

## *Il Presidente*

*Prot. n. 1587*

*Roma, 26 febbraio 2009*

**E**gregi Colleghi,  
è stata stipulata una CONVENZIONE con l'Università Telematica Internazionale UNINETTUNO, ove sono attivi percorsi di laurea triennale nella Facoltà di Ingegneria alquanto moderni e legati alle esigenze professionali del mercato attuale. La Convenzione prevede quanto segue:

- Agli iscritti agli Albi provinciali e circondariali dei Geometri e dei Geometri Laureati d'Italia nonché agli iscritti al Registro dei Praticanti, in possesso del diploma di scuola media superiore, che intendono immatricolarsi ai seguenti Corsi di Laurea dell'U.T.I.U.

### **Ingegneria Civile e Ambientale Ingegneria Informatica Ingegneria Gestionale**

- l'U.T.I.U. riconosce, secondo la legge vigente e la propria regolamentazione interna, fino ad un massimo di 60 CFU in base alla qualificazione professionale effettivamente posseduta al momento dell'iscrizione e regolarmente certificata ai sensi della normativa vigente. La valutazione per il riconoscimento di crediti sarà effettuata *ad personam* sulla base del *curriculum* del richiedente, in specifico riferimento alle conoscenze ed alle specifiche abilità professionali, regolarmente certificate ai sensi della normativa vigente. La conoscenza certificata di lingue straniere potrà portare al riconoscimento di ulteriori crediti formativi.

- I percorsi universitari pregressi saranno valutati secondo le regole ordinarie del riconoscimento degli esami sostenuti e superati.
- Le tasse universitarie per gli iscritti agli Albi Professionali dei Geometri e dei Geometri Laureati nonché agli iscritti al Registro dei Praticanti sono indipendenti dalle fasce di reddito. In virtù della convenzione, gli iscritti agli Albi Professionali dei Geometri e dei Geometri Laureati nonché gli iscritti al Registro dei Praticanti ed i loro familiari diretti godono di una riduzione del 10% annuo rispetto a quelle ufficiali dell'U.T.I.U.

La struttura universitaria offre formazione a distanza particolarmente adatta ai colleghi che non possono abbandonare il lavoro quotidiano. Il Consiglio Nazionale invita soprattutto i giovani all'iscrizione per acquisire una laurea che consentirà loro di svolgere al meglio l'attività di "geometra".

**Per maggiori informazioni, e per le procedure di iscrizione, potrete contattare direttamente la struttura universitaria, con sede a Roma in C.so Vittorio Emanuele II, 39 al:**

- n. verde 800 333 647;
- tel. 06.69.20.76.70 / 1;
- web [www.uninettunouniversity.net](http://www.uninettunouniversity.net)
- e mail [info@uninettunouniversity.net](mailto:info@uninettunouniversity.net)

Fausto SAVOLDI

## FISCO

STUDI DI SETTORE E GEOMETRI:  
“UN RAPPORTO ANCORA DIFFICILE”

**I**remessa  
Fra le principali novità di Ge.ri.co. 2008 applicabili al comparto dei professionisti, fra cui rientra anche lo studio UK03U dedicato ai geometri, va segnalato il progressivo superamento dell'applicazione monitorata a vantaggio della versione definitiva. Lo studio di settore relativo ai geometri e applicabile fino all'annualità d'imposta 2006 si caratterizzava per il fatto di essere uno studio di settore monitorato, le cui conseguenze in termini di utilizzo da parte dell'amministrazione finanziaria possono essere così riepilogate:

- il contribuente non congruo nei periodi d'imposta monitorati non sarà accertabile fino all'approvazione definitiva;
- solo se la versione definitiva confermerà la non congruità il contribuente potrà essere accertato;
- il contribuente congruo anche per adeguamento agli studi monitorati, non potrà essere accertato anche se la congruità dovesse trasformarsi a posteriori in non congruità.

*Pertanto a partire dal periodo d'imposta 2007 l'approvazione definitiva dello studio di settore relativo al comparto dei geometri diventa strumento utilizzabile per l'accertamento da parte dell'amministrazione finanziaria.*

Il potenziato utilizzo degli studi di settore in sede di accertamento anche nei confronti del comparto professionale, offre pertanto lo spunto per una riflessione sulla bontà della stima inferenziale proposta da Ge.ri.co, il software utilizzato dall'amministrazione finanziaria nella predisposizione dello studio di settore.

Nel presente articolo attraverso una particolare ricostruzione dello studio di settore delle attività professionali, avvalendosi dell'ausilio di un caso pratico, andremo ad approfondire quali variabili determinano la funzione ricavo e come le stesse si combinano per determinare il risultato atteso da Ge.ri.co.

**Circ. n. 44/E del 29.05.2008, attività professionali**

Secondo quanto osservato dalla circolare ministeriale numero 44/E del 29 maggio scorso, le note metodologiche, allegate ai decreti del 6 marzo 2008 di approvazione dei nuovi studi di settore evoluti, illustrano con un elevato livello di dettaglio i criteri sulla

base dei quali è stato costruito lo studio di settore. L'analisi della nota metodologica, ci fornisce pertanto lo spunto per indagare sulle variabili che determinano il risultato atteso da Ge.ri.co., e costituisce la base per una ricostruzione “a tavolino” dello studio di settore. Con riferimento alle attività professionali la circolare citata si sofferma sul nuovo approccio delle funzioni di regressione in applicazione degli studi di settore “TK23U, TK24U, TK25U, UK03U (geometri), UK04U, UK05U e UK18U”. La circolare citata segnala che le variabili rilevanti utilizzate da Ge.ri.co. nella determinazione del compenso atteso dal software, **vanno individuate esclusivamente nel numero degli incarichi e nella tipologia delle prestazioni effettuate dal professionista.**

*In pratica nella determinazione della funzione che stima il compenso possibile attribuibile al geometra soggetto agli studi di settore, per ciò che concerne l'analisi di congruità tradizionale, risulta rilevante solamente “il quadro D” del modello per l'indicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore.*

Per tali tipologie di studi di settore quindi gli elementi contabili, (in pratica i costi relativi all'attività professionale) non sono più utilizzati per l'analisi della congruità del contribuente.

I costi rilevati in contabilità sono infatti utilizzati solamente al fine dell'analisi della coerenza, tramite un nuovo indicatore che riporta i costi ai compensi dichiarati.

**Nota metodologica**

Come detto la nota metodologica offre lo spunto per la ricostruzione dello studio di settore.

*Per ciò che attiene gli studi di settore dei professionisti la nuova impostazione di Ge.ri.co. fa sì che il contribuente possa risultare congruo nel caso in cui dichiarati di aver svolto incarichi per i quali ha percepito compensi di valore medio superiore ai valori minimi proposti dal software; la stessa nota metodologica allegata allo studio di settore riporta i valori minimi definiti per ogni tipologia di attività e suddivisi per provincia di appartenenza.*

Vediamo l'esempio dello studio “UK03U Attività tecniche svolte da Geometri”

Stralcio Tabella “Allegato 5.A Coefficienti delle funzioni di compenso”				
Variabili	Cluster 13	Cluster 14	Cluster 15	Cluster 16
Numero di incarichi relativi a «Progettazioni di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e interventi di restauro e di risanamento conservativo» ponderato per il compenso medio per incarico	734,5497	716,2274	735,0914	735,1338
Numero di incarichi relativi a «Progettazione di interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione» ponderato per il compenso medio per incarico	798,8948	799,9167	799,6177	798,5652
Numero di incarichi relativi a «Progettazione di interventi riguardanti l'attività edilizia delle pubbliche Amministrazioni» ponderato per il compenso medio per incarico.	1.061,4203	893,0940	1.077,5387	1.077,8964
Numero di incarichi relativi a «Direzione, assistenza e contabilità lavori» ponderato per il compenso medio per incarico	975,5810	975,6872	975,9304	975,8239

Il meccanismo applicativo che sottende al calcolo di Ge.ri.co. può essere pertanto ricostruito attraverso l'analisi delle seguenti tabelle allegata alla nota metodologica.

I cluster sono i gruppi omogenei, ovvero le "sottocategorie" con le quali il software effettua dei raggruppamenti all'interno dello studio di settore.

Ad esempio il cluster 15, che riguarda "Geometri specializzati nell'area edile/recupero per imprese edili", raggruppa tutti i professionisti che rivolgono principalmente la loro attività nei confronti delle imprese edili.

La modalità di attribuzione del singolo professionista al cluster di riferimento è insita nello studio di settore e dipende essenzialmente dalla compilazione dei dati extracontabili dello studio di settore.

Non è possibile pertanto stabilire a priori quale sia il cluster di riferimento senza l'ausilio del software.

Tralasciando l'individuazione delle cause determinanti l'attribuzione del singolo contribuente al gruppo omogeneo di riferimento, in quanto come detto la modalità di individuazione del cluster risulta insita nel software GE.RI.CO. e non calcolabile con l'analisi della nota metodologica, si analizza come attraverso l'utilizzo combinato delle tabelle riportate nella pagina è possibile giungere alla determinazione "a tavolino" del risultato elaborato da Ge.ri.co.<sup>1</sup>.

Attraverso la combinazione delle tabelle in queste pagine, lo studio di settore può essere così scomposto in relazione ad un caso pratico.

Nell'esempio in questione il contribuente risulta non congruo, in quanto a fronte di un ricavo dichiarato di € 53.358 il risultato (puntuale di riferimento) elaborato da Ge.ri.co è pari a € 55.385.

Se andiamo ad analizzare le cause della mancata congruità ci si accorge che il professionista in questione risulta non congruo solo per effetto di aver dichiarato un compenso inferiore al minimo prestabilito nell'ambito dell'attività "altri rilievi topografici" dove a fronte di un compenso medio per pratica dichiarato dal contribuente pari a € 229, il risultato atteso da Ge.ri.co è pari a € 548 (confronto fra colonne "Comp. Medio" e "Valore min. studio di settore"). Per tutte le altre attività il compenso dichiarato dal contribuente è superiore al valore minimo imposto dallo studio di settore.

Dall'analisi svolta sembra pertanto emergere un problema di fondo nell'impostazione degli studi di settore in questione.

*Il software infatti fornisce un responso di non congruità qualora il professionista, anche per una sola tipologia di incarichi dichiarati ricavi inferiori alla soglia minima richiesta.*

Pertanto paradossalmente, risulta non congruo pure il professionista che ha dichiarato ricavi di molto superiori alla soglia prestabilita per ogni singolo incarico, e per uno solo di essi si sia posizionato al di sotto del valore minimo previsto.

Per focalizzare l'anomalia in questione rivediamo l'esempio precedente ipotizzando che lo stesso contribuente faccia le stesse attività combinate come sopra ma con un volume totale di compensi superiori di € 40.000 rispetto a quanto dichiarato nel precedente esempio:

Come si vede il responso è nuovamente di non congruità pur avendo aumentato di € 40.000 i compensi dichiarati.

La non congruità è causata nuovamente dal fatto che il compenso dichiarato nell'attività "altri rilievi topografici" rimane inferiore rispetto al valore minimo imposto da Ge.ri.co.

#### Stralcio Tabella "Nota ai Coefficienti delle funzioni di compenso"

Il Numero di incarichi relativi a «Progettazioni di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e interventi di restauro e di risanamento conservativo» ponderato per il compenso medio per incarico è calcolato come:

Numero di incarichi relativi a «Progettazioni di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e interventi di restauro e di risanamento conservativo» peso di ponderazione

Dove:

Peso di ponderazione = MAX (compenso per incarico relativo a «Progettazioni di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e interventi di restauro e di risanamento conservativo» ed il minimo provinciale per il relativo incarico/736).

Numero di incarichi relativi a «Progettazione di interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione» ponderato per il compenso medio per incarico è calcolato come:

Numero di incarichi relativi a «Progettazione di interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione» \* peso di ponderazione

Dove:

Peso di ponderazione = MAX (compenso per incarico relativo a «Progettazione di interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione» ed il minimo provinciale per il relativo incarico/800).

Numero di incarichi relativi a «Progettazione di interventi riguardanti l'attività edilizia delle pubbliche Amministrazioni» ponderato per il compenso medio per incarico è calcolato come:

Numero di incarichi relativi a «Progettazione di interventi riguardanti l'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni» \* peso di ponderazione

Dove:

Peso di ponderazione = MAX (compenso per incarico relativo a «Progettazione di interventi riguardanti l'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni» ed il minimo provinciale per il relativo incarico/1.078).

Numero di incarichi relativi a «Direzione, assistenza e contabilità lavori» ponderato per il compenso medio per incarico è calcolato come:

Numero di incarichi relativi a «Direzione, assistenza e contabilità lavori» \* peso di ponderazione

Dove:

Peso di ponderazione = MAX (compenso per incarico relativo a «Direzione, assistenza e contabilità lavori» ed il minimo provinciale per il relativo incarico/976).

**Stralcio Tabella “Minimi provinciali suddivisi per tipologia di incarico” (per brevità vengono riportati solo alcune tipologie di incarico).**

Provincia	Progettazioni di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e interventi di restauro e di risanamento conservativo	Progettazione di interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione	Progettazione di interventi riguardanti l'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni	Direzione, assistenza e contabilità lavori
PD	849	983	1.001	1.075
VR	776	983	1.060	1.041
VI	802	983	1.126	1.012
VE	757	900	1.192	1.041

**Il calcolo della congruità**

La ricostruzione qui effettuata dimostra quindi come lo studio di settore in questione richieda per la congruità un dichiarato superiore al minimo imposto da Ge.ri.co per ogni tipologia di attività prestata dal contribuente.

*In sostanza basta anche una sola tipologia di prestazioni in cui vengono dichiarati compensi inferiori rispetto al risultato atteso per risultare non congrui con quanto elaborato dagli studi di settore.*

Pertanto nella determinazione del compenso puntuale non rileva se sulle altre tipologie di attività, il professionista è abbondantemente al di sopra del valore minimo presunto, basta che una sola tipologia sia al di sotto per far scattare la non congruità.

Dal punto di vista del calcolo quanto detto si riscontra attraverso l'analisi della tabella sopra esposta “Nota ai Coefficienti delle Funzioni di Compenso”, in quanto la modalità di calcolo attribuita dallo studio di settore prende sempre il massimo fra il compenso dichiarato e il minimo provinciale.

Ulteriore conseguenza sarà inoltre che il calcolo di Ge.ri.co. risulterà sempre e comunque vicino al ricavo dichiarato anche in ipotesi in cui il contribuente è molto al di sopra del minimo provinciale atteso dallo studio di settore.

In definitiva la problematica che ci sembra di riscontrare è che lo studio di settore relativo alle attività professionali non sia in grado di cogliere come un contribuente possa avere marginalità diverse a seconda della tipologia di pratiche, e che la marginalità di alcune pratiche possa coprire il mancato guadagno su altre.

Tale anomalia è di non poco conto, in quanto accade sovente che in molte realtà professionali alcune attività vengano svolte senza marginalità perché correlate ad altre dove invece esiste una forte marginalità.

Nell'elaborazione dello studio di settore ci saremo aspettati che la funzione di regressione fosse stata in grado di cogliere tale particolarità che costituisce la normalità dell'andamento dei compensi di molti studi professionali.

**Prospettive future**

Per quanto riguarda le prospettive future di applicazione dello stu-

**Caso pratico n. 1: “Studio di settore UKO3U; Cluster di Appartenenza 15”**

Compenso dichiarato € 53.358

Rigo studi	Attività	N. incarichi	% compenso	Compenso per pratica	Compenso medio	Val. min. studi di settore	Nota coeff.	Coeff. ponderato	Val. tabella ST	Comp. ST per singola pratica	Comp. ST per tutte le pratiche
D02	Progettaz. Ristrutturazione edilizia	12	46%	€ 24.545	€ 2.045	€ 983	€ 800	2,5567	799,62	€ 2.044	€ 24.533
DO4	Direzione ass. e contabilità lavori	3	12%	€ 6.403	€ 2.134	€ 1.012	€ 976	2,1868	975,93	€ 2.134	€ 6.403
DO5	Attività catastali	2	8%	€ 4.269	€ 2.134	€ 430	€ 360	5,9286	358,12	€ 2.123	€ 4.246
D10	Altre perizie	1	4%	€ 2.134	€ 2.134	€ 400	€ 323	6,6078	321,33	€ 2.123	€ 2.123
D12	Altri rilievi topografici	7	3%	€ 1.601	€ 229	€ 548	€ 493	1,1115	492,18	€ 547	€ 3.830
D15	Arbitrati	2	8%	€ 4.269	€ 2.134	€ 590	€ 590	3,6174	589,17	€ 2.131	€ 4.263
D20	Coordinamento piani sicurezza	15	19%	€ 10.138	€ 676	€ 625	€ 614	1,1007	604,89	€ 666	€ 9.988
Totale			100%	€ 53.358							
<b>Totale (Puntuale di riferimento)</b>										<b>€ 55.385</b>	

Caso pratico n. 2: "Studio di settore UKO3U; Cluster di Appartenenza 15"											
Compenso dichiarato € 93.358											
Rigo studi	Attività	N. incarichi	% compenso	Compenso per pratica	Compenso medio	Val. min. studi di settore	Nota coeff.	Coeff. ponderato	Val. tabella ST	Comp. ST per singola pratica	Comp. ST per tutte le pratiche
D02	Progettaz. Ristrutturazione edilizia	12	46%	€ 42.945	€ 3.579	€ 983	€ 800	4,4734	799,62	€ 3.577	€ 42.924
DO4	Direzione ass. e contabilità lavori	3	12%	€ 11.203	€ 3.734	€ 1.012	€ 976	3,8261	975,93	€ 3.734	€ 11.202
DO5	Attività catastali	2	8%	€ 7.469	€ 3.734	€ 430	€ 360	10,3731	358,12	€ 3.715	€ 7.430
D10	Altre perizie	1	4%	€ 3.734	€ 3.734	€ 400	€ 323	11,5613	321,33	€ 3.715	€ 3.715
D12	Altri rilievi topografici	7	3%	€ 2.801	€ 400	€ 548	€ 493	1,1115	492,18	€ 547	€ 3.830
D15	Arbitrati	2	8%	€ 7.469	€ 3.734	€ 590	€ 590	6,3293	589,17	€ 3.729	€ 7.458
D20	Coordinamento piani sicurezza	15	19%	€ 17.738	€ 1.183	€ 625	€ 614	1,9259	604,89	€ 1.165	€ 17.475
Totale			100%	€ 93.358							
<b>Totale (Puntuale di riferimento)</b>										<b>€ 94.034</b>	

di settore va detto che in data 6 novembre 2008 si è riunita la Commissione degli esperti, quale organismo deputato al confronto fra categorie e amministrazione finanziaria sulla gestione degli studi di settore, al fine di programmare le misure di correzione da porre in essere per mantenere la rappresentatività del "sistema studi di settore" alla luce della crisi economica in atto.

Allo stato attuale la Commissione non ha determinato quali correttivi attuare negli studi di settore al fine di adeguare gli stessi alle mutate condizioni economiche, in quanto l'individuazione dei concreti interventi è stata rimandata a marzo 2009, quando saranno disponibili i primi concreti dati emersi dall'andamento congiunturale.

In sostanza, per ciò che attiene al comparto dei geometri, non è quindi detto che lo studio di settore in vigore per il periodo d'imposta 2007, pur non essendo in programma una revisione dello stesso, possa essere destinatario di alcune modifiche relativamente al periodo d'imposta 2008 alla luce dei fenomeni economici sopra delineati.

### Conclusioni

In definitiva va quindi rilevato come si registrino non poche difficoltà nell'elaborazione di una metodologia di calcolo presuntiva che si addica alle attività professionali.

In effetti modalità di rilevazione statistica che stimino con sufficiente grado di approssimazione i compensi possibili di un'attività professionale si scontrano con la quasi impossibilità di fornire una stima attendibile ad una prestazione che non è di per se stessa standardizzabile (si pensi ad esempio al classico "parere professionale").

La difficoltà infatti è via via crescente nelle fattispecie in cui il contenuto professionale della prestazione aumenta, finendo col rendere sempre meno affidabili qualsivoglia metodologia di rilevazione statistica dei compensi, compresi ovviamente gli stessi studi di settore.

In definitiva per ciò che attiene agli studi delle attività profes-

sionali sembrerebbe opportuno che l'ufficio non solo considerasse con attenzione quanto osservato dalla stessa amministrazione finanziaria nella circolare 5/E del 23 gennaio 2008, per cui gli stessi studi "... devono essere sempre calibrati tenendo in debito conto tutti gli elementi offerti dal contribuente per dimostrare che i ricavi o compensi presunti non sono stati effettivamente conseguiti. ...", ma viste le citate difficoltà di stima dei compensi, valutasse la possibilità di utilizzare lo studio di settore quale semplice parametro per la selezione dei contribuenti per un'eventuale accertamento, anziché attribuire allo stesso rango di presunzione dotata dei requisiti di gravità certezza e concordanza di cui all'articolo 39 D.p.r. 600/73. In attesa di una possibile revisione futura degli studi di settore applicabili alle attività professionali la situazione sopra descritta nell'esempio illustrato potrà essere eventualmente giustificata e documentata in sede di contraddittorio con l'ufficio al fine di contro battere le presunzioni di Ge.ri.co. sostenute dall'amministrazione finanziaria.

Per ciò che attiene alla compilazione del modello per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini degli studi di settore, si consiglia tuttavia di far presente fin da subito la seguente anomalia, segnalandola nel campo riservato alle annotazioni.

La dicitura riportata potrebbe essere la seguente:

*Professionista non congruo per il solo fatto di aver dichiarato compensi inferiori al minimo stabilito dagli studi di settore nell'attività "altri rilievi topografici".*

*Trattasi di attività marginale per lo studio professionale.*

Lorenzo Pegorin  
Dottore commercialista

<sup>1</sup> Per l'individuazione dei cluster, e delle tabelle dalle quali si ricavano i coefficienti dello studio si rinvia al sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo: [http://www.agenziaentrate.it/settore/studiapprovati/notesk\\_2007/UKO3U.pdf](http://www.agenziaentrate.it/settore/studiapprovati/notesk_2007/UKO3U.pdf).

# VALORE PROBATORIO DELLE MAPPE CATASTALI

Corte di Cassazione, Penale, sez. III, 6 ottobre 2008, n. 38044

Urbanistica ed edilizia - Mappe catastali - Valore probatorio - Limiti - Giudice del riesame - Verifica - Limiti

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
Sez. III Penale**

**OSSERVA**

1) Con decreto in data 22.2.2008 il GIP del Tribunale di Cagliari disponeva il sequestro preventivo dell'immobile in costruzione sito in territorio di Iglesias, località Santa Margherita di Nebida.

Riteneva il GIP che la concessione edilizia in variante del 16.6.2004, in forza della quale erano stati eseguiti i lavori, fosse macroscopicamente illegittima, sia con riferimento all'indice di edificabilità, sia in relazione all'altezza massima consentita dalle previsioni urbanistiche vigenti.

Sussisteva quindi il *fumus* del reato di cui all'art. 44 DPR 380/01, nonché le esigenze cautelari essendo l'intervento edilizio in fase di realizzazione.

Il Tribunale di Cagliari, con ordinanza in data 20 marzo 2008, rigettava l'istanza di riesame proposta da XXX e XXX, soci della soc. XXX, proprietaria del fabbricato e titolare della concessione, confermando il provvedimento impugnato.

Riteneva il Tribunale che dal certificato di destinazione urbanistica risultasse (per la zona B2 di completamento) un indice di edificabilità fino a 3 mc/mq e di 5 mc/mq per lotti interclusi, con riferimento sia alle norme di attuazione del PRG del comune di Iglesias che al decreto assessoriale 20.12.1983 n. 2266/U.

Ma anche a voler considerare (per mera ipotesi) l'indice di 7 mc/mq, come sostenuto dalla difesa, la concessione edilizia in variante sopraindicata, consentendo la realizzazione di volumi per mc. 6.523,66, superava di gran lunga detto indice. Tant'è che la stessa difesa aveva fatto riferimento ad alcune imprecisioni contenute negli elaborati progettuali approvati (la tavola 8 del progetto indicava una superficie erronea del lotto, cioè mq 840, mentre dalla visura catastale risultava di mq. 1.030).

La fondatezza o meno di tale assunto presupponeva però accertamenti istruttori, anche tecnici, incompatibili con la natura del procedimento incidentale.

In ordine all'altezza, assumeva il Tribunale che pacificamente, in base agli strumenti urbanistici del Comune di Iglesias, quella massima consentita fosse pari a mt. 15,00.

La concessione in variante del 17.6.2004 autorizzava, invece, la realizzazione di una struttura sviluppatasi in altezza per mt. 15,30 (come calcolato dalla Forestale). L'assunto difensivo, che prospettava l'erroneità della misurazione perché effettuata al "colmo del tetto", era ugualmente non accertabile e quindi incompatibile con la fase incidentale.

Le allegazioni difensive riguardavano quindi l'effettiva entità delle opere realizzate ed apprezzamenti fattuali estranei al giudizio cautelare.

Secondo il Tribunale del riesame sussisteva, inoltre, il *periculum in mora* (pericolo che non poteva dirsi scongiurato dalla provvisoria sospensione della efficacia della concessione edilizia).

2) Propongono ricorso per cassazione i difensori di XXX e XXX. Dopo aver riepilogato l'iter amministrativo che ha por-

tato al rilascio della concessione edilizia, con il primo motivo denunciano la violazione degli artt. 321, 324 c.p.p. e dell'art. 44 DPR 380/01 in relazione agli artt. 24 e 42 Cost., art. 14 DPR 80/01, D.M. 2.4.1968 n. 1444, D.A. n. 2666/1983, norme attuazione del P.R.G. di Iglesias.

Secondo giurisprudenza della Suprema Corte la verifica dell'astratta configurabilità del reato ipotizzato non limita i poteri del riesame, che è tenuto ad accertare nel caso concreto, sulla base dei fatti risultanti dagli atti ed anche delle allegazioni difensive, la ravvisabilità del *fumus* del reato ipotizzato.

Senza necessità di particolari indagini istruttorie i giudici del riesame avrebbero potuto accertare la non riconducibilità del fatto ad ipotesi di reato. Non sussisteva infatti l'ipotizzata violazione né dei limiti di edificabilità, né dei limiti di altezza.

Non essendo dubitabile che per la Sardegna sia il D.A. 20.12.1983 n. 2666/U (cd. decreto Floris) e non il D.M. 2.4.1968 (cui ha fatto riferimento il GIP), a disciplinare i limiti dell'edificazione, l'indice di edificabilità insuperabile nelle zone "B", per i Comuni di 1ª classe come quello di Iglesias, sia certamente (e non in via ipotetica come sostiene il Tribunale) pari a 7 mc/mq.

Tale limite non è stato superato come risulta da una semplice operazione algebrica (e senza necessità quindi di alcuna particolare indagine istruttoria).

L'indice indicato in 7,7 mc/mq presuppone infatti che la volumetria progettata (mc. 6.523) riguardi un lotto di mq. 840.

Dagli atti risulta però che il mappale 138 utilizzato per l'edificazione misura mq. 1030, per cui la volumetria realizzabile è pari a mc. 7.210 (1.030 x 7), superiore quindi a quella progettata ed autorizzata (mc. 6.523).

Peraltro, in corso di edificazione, i ricorrenti hanno acquistato altri terreni confinanti e ricadenti nella medesima zona B2 per mq 440, per cui la volumetria progettata e realizzata consuma un indice di 4,4 (mc. 6.523 : mq 1.470), conforme alla previsione del PRG. Senza necessità di ricorrere neppure alla concessa deroga.

Per quanto riguarda l'altezza massima, in base al decreto Floris (sul punto sostanzialmente coincidente con il D.M. 1444/68 art. 8) essa va computata in mt. 18 e non in mt. 15,00 come erroneamente ritenuto dai giudici del riesame.

Errore di diritto è, peraltro, anche quello che individua l'altezza realizzata in mt. 15,30 (calcolandola al colmo del tetto): l'art. 4 del decreto Floris stabilisce infatti un diverso criterio assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano naturale di campagna sul prospetto a monte". Secondo questo criterio di calcolo l'altezza del fabbricato risulta di metri 14,55 (inferiore quindi a quella ordinaria prevista dal PRG).

Difetta infine *ictu oculi* l'elemento soggettivo del reato, stante la palese buona fede dei ricorrenti titolari di regolare e legittimo titolo edilizio.

La misura cautelare relativa all'intero fabbricato è in ogni caso sproporzionata rispetto all'ipotetica violazione (sarebbe stato sufficiente limitare la misura cautelare all'ultimo o agli ultimi due piani: gli unici secondo la stessa ipotesi accusatoria eccedenti i limiti di edificabilità consentiti).

Chiedono, quindi, l'annullamento dell'ordinanza impugnata e del decreto di sequestro del GIP.

3) Il ricorso è infondato e va, pertanto, rigettato.

3.1) Va premesso che, a norma dell'art. 325 c.p.p., il ricorso per cassazione può essere proposto soltanto per violazione di legge. Secondo l'orientamento, ormai consolidato di questa Corte, ribadito dalle sezioni unite con la sentenza n. 2/2004, Terrazzi, nel concetto di violazione di legge può comprendersi la mancanza assoluta di motivazione o la presenza di motivazione meramente apparente in quanto correlate all'inosservanza di precise norme processuali, quali ad esempio l'art. 125 c.p.p., che impone la motivazione anche per le ordinanze, ma non la manifesta illogicità della motivazione, che è prevista come autonomo mezzo di annullamento dall'art. 606 lett. e) c.p.p., né tantomeno il travisamento del fatto non risultante dal testo del provvedimento.

3.2) Quanto ai poteri del Tribunale del riesame, la giurisprudenza di questa Corte (cfr. in particolare sez. unite 29.1.1997, ric. P.M. in proc. XXX) ritiene che nei procedimenti incidentali aventi ad oggetto il riesame di provvedimenti di sequestro, non è ipotizzabile una "plena cognitio" del Tribunale, al quale è conferita esclusivamente la competenza a conoscere della legittimità dell'esercizio della funzione processuale attribuita alla misura ed a verificare, quindi, la correttezza del perseguimento degli obiettivi endoprocessuali che sono propri della stessa, con l'assenza di ogni potere conoscitivo circa il fondamento dell'accusa, potere questo riservato al giudice del procedimento principale. Tale interpretazione limitativa della cognizione incidentale risponde all'esigenza di far fronte al pericolo di utilizzare surrettiziamente la relativa procedura per un preventivo accertamento sul "meritum causae", così da determinare una non consentita preventiva verifica della fondatezza dell'accusa il cui oggetto finirebbe per compromettere la rigida attribuzione di competenze nell'ambito di un medesimo procedimento.

L'accertamento, quindi, della sussistenza del *fumus commissi delicti* va compiuto sotto il profilo della congruità degli elementi rappresentati, che non possono essere censurati sul piano fattuale, per apprezzarne la coincidenza con le reali risultanze processuali, ma che vanno valutati così come esposti, al fine di verificare se essi consentono – in una prospettiva di ragionevole probabilità – di sussumere l'ipotesi formulata in quella tipica. Il Tribunale del riesame non deve, pertanto, instaurare un processo nel processo, ma svolgere l'indispensabile ruolo di garanzia, tenendo nel debito conto le contestazioni difensive sull'esistenza della fattispecie dedotta ed esaminando sotto ogni aspetto l'integralità dei presupposti che legittimano il sequestro (*ex multis* – Cass. pen. sez., 3 n. 40189 del 2006 – ric. XXX).

3.3) Il Tribunale si è attenuto a tali principi, evidenziando la configurabilità del *fumus commissi delicti* e la sussistenza delle esigenze cautelari.

Sotto il primo profilo ha, infatti, sottolineato come la concessione edilizia fosse illegittima in relazione all'indice di edificabilità.

Hanno affermato infatti, ineccepibilmente, i giudici di merito che, pur a voler accedere alla tesi difensiva, l'indice di edificabilità non avrebbe potuto in ogni caso mai superare i 7 mc/mq. Tenuto conto della superficie del lotto (indicata in mq 840 nella stessa richiesta di rilascio della concessione edilizia) la cubatura realizzabile era pari a mc. 5.880 (mq. 840 x 7) e non quella di mc. 6.523,66, progettata ed illegittimamente assentita.

Tanto riconoscono, del resto, gli stessi ricorrenti che però deducono l'esistenza di un mero errore nella indicazione della superficie del lotto, che dal mappale risulta pari a mq. 1.030 e non (come erroneamente indicato) mq. 840.

Correttamente il Tribunale ha disatteso l'assunto difensivo: le

risultanze catastali hanno, infatti, valore di semplici indizi.

Per giurisprudenza costante di questa Corte le mappe catastali costituiscono "un sistema secondario e sussidiario rispetto all'insieme degli elementi acquisiti attraverso l'indagine istruttoria (tant'è che le risultanze di esse possono assumere rilevanza probatoria solo se espressamente richiamate nell'atto di acquisto o se non contraddette da specifiche determinazioni negoziali delle parti)" (cfr. *ex multis* Cass. civ. sez. 3 n. 711 del 26.1.1998; cass., civ., sez. 2 n. 6885 del 3.7.1999; n. 9091 del 24.8.1991).

Le risultanze catastali non possono avere, di per sé, decisivo valore probatorio per l'ovvia considerazione che non vi è alcuna certezza in ordine alla correttezza dell'indicazione. È ben possibile, invero, che siffatta indicazione risulti *ab origine* frutto di errore o che abbia subito modificazioni in relazione alle successive vicende del bene (alienazione parziale o acquisto di terreno contiguo), pur non essendo state queste oggetto di tempestiva e corretta annotazione.

Valenza probatoria risolutiva non può avere l'indicazione della superficie del lotto specialmente nella fattispecie in esame, risultando le emergenze catastali contraddette dalla documentazione proveniente dagli stessi soggetti che le invocano (tavola 8 del progetto di variante in corso d'opera).

Ineccepibilmente, pertanto, i giudici del riesame hanno ritenuto che per poter stabilire la fondatezza o meno dell'assunto difensivo fossero necessari "una serie di accertamenti istruttori, anche di natura tecnica, che appaiono incompatibili con la natura del presente procedimento incidentale".

Non è dubbio che il controllo del riesame non possa limitarsi ad una verifica meramente burocratica della riconducibilità in astratto del fatto indicato dall'accusa alla fattispecie criminosa, ma deve essere svolto attraverso la valutazione dell'antigiuridicità penale del fatto come contestato, tenendosi conto, nell'accertamento del "*fumus commissi delicti*", degli elementi dedotti dall'accusa risultanti dagli atti processuali e delle relative contestazioni difensive.

Secondo anche la già citata sentenza (sez. un. n. 23/1997), non sempre correttamente richiamata, al giudice del riesame spetta quindi il dovere di accertare la sussistenza del cd. *fumus commissi delicti* che, pur se ricondotto nel campo dell'astrattezza, va sempre riferito ad una ipotesi ascrivibile alla realtà fattuale e non a quella virtuale (principi affermati più volte da questa sezione 3, 29.11.1996, Carli; Cass. sez. 3, 1.7.1996, Chiatellino; 30.11.1999, Russo; 2.4.2000, P.M. c. Cavagnoli; n. 5145/2006).

In conclusione la verifica da parte del giudice del riesame del "*fumus commissi delicti*", ancorché limitata all'astratta configurabilità del reato ipotizzato dal p.m., importa che lo stesso giudice, lungi dall'essere tenuto ad accettare comunque la prospettazione dell'accusa, abbia il potere-dovere di escluderla, quando essa appaia giuridicamente infondata (cfr. Cass. pen. sez. 1 n. 15914 del 16.2.2007).

Pur non potendosi, quindi, interpretare in modo burocratico i poteri del giudice cautelare in relazione alla astratta configurabilità del reato ipotizzato, è assolutamente pacifico che il predetto non abbia poteri istruttori.

Si è quindi condivisibilmente affermato che "l'unica differenza che corre tra giudice cautelare e giudice di merito è che il primo non ha poteri di istruzione e di valutazione probatoria, che sono incompatibili con la natura cautelare del giudizio, ma tuttavia conserva in pieno il potere di valutare in punto di diritto se sulla base delle prospettazioni *hic et inde* dedotte ricorra il reato contestato" (cfr. Cass. pen. sez. 3 n. 33873 del 7.4.2006). Allo stato degli atti quindi, dovendosi ritenere la illegittimità della concessione rilasciata in riferimento all'indice di edifica-

bilità, era configurabile il *fumus* del reato di cui all'art. 44 lett. b) DPR 380/01.

Non si verte infatti in tema di disapplicazione di atti amministrativi.

Dalla sentenza a sezioni unite del 21.12.1993, ric. XXX si evince il principio che il giudice penale, nel valutare la sussistenza o meno della liceità di un intervento edilizio, deve verificarne la conformità a tutti i parametri di legalità fissati dalla legge, dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dalla concessione edificatoria.

Il giudice, quindi, non deve limitarsi a verificare l'esistenza ontologica del provvedimento amministrativo autorizzatorio, ma deve verificare l'integrazione o meno della fattispecie penale "in vista dell'interesse sostanziale che tale fattispecie assume a tutela" (nella specie tutela del territorio).

È la stessa descrizione normativa del reato che impone al giudice un riscontro diretto di tutti gli elementi che concorrono a determinare la condotta criminosa, ivi compreso l'atto amministrativo (cfr. Cass. pen. sez. 3, 21.1.1997). Non sarebbe infatti soggetto soltanto alla legge (art. 101 Cost.) un giudice penale che arrestasse il proprio esame all'aspetto esistenziale e formale di un atto sostanzialmente contrastante con i presupposti legali (Cass. pen. sez. 3, 2.5.1996 n. 4421). Tutti tali condivisibili principi sono stati ribaditi da Cass. sez. 3, n. 1 1716 del 29.1.2001.

Il profilo sopra esaminato di illegittimità della concessione edilizia è assolutamente assorbente e rende superfluo ogni ulteriore accertamento.

In ogni caso, con argomentazioni fattuali non censurabili in questa sede, i giudici del riesame hanno ritenuto che, anche in ordine all'ipotizzato superamento del limite di altezza massima, sarebbero necessari per verificare l'assunto difensivo approfondimenti istruttori non consentiti nella fase incidentale.

3.4) Quanto all'acquisto di altri terreni (che aumenterebbero notevolmente la superficie utilizzata, con conseguente piena legittimità dell'intervento autorizzato), a parte il fatto che l'argomento non è stato neppure sottoposto al giudice del riesame, è del tutto evidente che anche per accertare la fondatezza dell'assunto difensivo (ubicazione dei terreni acquistati e loro confini) sarebbero stati necessari approfondimenti istruttori incompatibili con il giudizio cautelare.

Si tratterebbe, comunque, di una sorta di "sanatoria postuma" che non inciderebbe sulla originaria illegittimità della concessione e quindi sulla configurabilità del reato contestato.

4) Il dedotto difetto dell'elemento soggettivo del reato (stante la palese buona fede dei ricorrenti in possesso di concessione edilizia) non può essere preso in considerazione in sede di giudizio cautelare.

È assolutamente pacifico che non menzionando l'art. 321 c.p.p. gli indizi di colpevolezza fra le condizioni di applicabilità del sequestro e non potendosi ritenere applicabile l'art. 273 stesso codice (dettato per le misure cautelari personali e non richiamato per quelle reali), ai fini dell'adozione del sequestro è sufficiente la presenza del *fumus boni iuris* e cioè l'ipotizzabilità in astratto del reato (cfr. *ex multis* Cass. pen. sez. 1, n. 2396 del 25.3.1997).

5) Infine l'ipotizzata illegittimità della concessione edilizia "investe" l'intero immobile realizzato in forza di siffatto titolo, per cui non può trovare accoglimento l'istanza di limitazione della misura cautelare alla parte eccedente i limiti di edificabilità consentiti.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti, in solido, al pagamento delle spese processuali.

da: "I Geometri di Salento" 6/08

## STIME: VERSO IL MONOPOLIO

La categoria deve lottare contro la tendenza delle Banche di affidare incarichi di stima a vere e proprie società di servizi e non più ai singoli professionisti

**S**i è discusso molto, negli ultimi mesi, circa la necessità di far trovare adeguatamente pronta e preparata la nostra categoria professionale allo svolgimento di stime conformi ai nuovi standard internazionali previsti dall'accordo di Basilea II.

Nell'ambito di tale discussione è stato altresì sottolineato il delicato ruolo del tecnico nella stima di un bene immobiliare e l'evoluzione del rapporto tra questa figura e l'Istituto Bancario quale principale acquirente di perizie estimative. Mi sembra superfluo tornare sull'importanza dei molteplici aspetti che si celano dietro le parole "perizia tecnico estimativa" che ormai credo siano chiare a tut-

ti. Ciò che invece vorrei portare alla vostra attenzione è un aspetto del tutto nuovo.

Da sempre ci siamo battuti contro una serie di luoghi comuni che facevano dei periti una sorta di casta nella casta, adoperandoci nel formare, nell'ambito del nostro Collegio, giovani tecnici pronti a rispondere alla crescente domanda del mercato immobiliare.

Abbiamo dimostrato negli anni, con i fatti, la nostra professionalità ed abbiamo avuto ragione riguardo l'importanza della nostra figura professionale nei confronti di una committenza attenta e scrupolosa come quella bancaria. Pertanto ci siamo sempre distinti per professionalità e competenza da nuove categorie di lavoratori, quali agenti immobiliari che a più riprese hanno tentato di sostituirsi a noi nell'espletamento di incarichi professionali.

Ciò che invece a me sta più a cuore, in questo periodo, è la crescente tendenza da parte degli Istituti Bancari di

**LA CATEGORIA DEVE ESSERE PRONTA  
ALLO SVOLGIMENTO DI STIME CONFORMI  
AI NUOVI STANDARD INTERNAZIONALI**

### IL GEOMETRA SI È DISTINTO PER COMPETENZA NEL MERCATO IMMOBILIARE

affidare incarichi di stima a vere e proprie società di servizi e non più ai singoli professionisti.

Ho constatato direttamente il diffondersi di una graduale inversione di tendenza. Il cliente, pur facendo sempre capo ad una banca per il rilascio di un mutuo, aveva la possibilità di instaurare un rapporto diretto libero-professionale con il tecnico. Oggi nella maggioranza dei casi è per così dire costretto ad affidarsi alle direttive degli Istituti eroganti.

Questi, negli ultimi anni, hanno abbracciato la tendenza a stilare dei veri e propri elenchi di tecnici accreditati o benevisi ai quali i clienti dovevano necessariamente rivolgersi.

Il tecnico fortunato riceve così l'incarico direttamente dalla banca dalla quale viene regolarmente retribuito dopo emissione di parcella di importo prestabilito.

Ma tutto questo a mio avviso è già stato superato. Sono ormai frequenti gli Istituti che stipulano convenzioni con grosse società di servizi, sul cui operato non è né mio compito né mia intenzione entrare nel merito, ma è pro-

prio sulle prospettive future di tale tendenza che nutro forti perplessità.

Il timore è che si stiano creando i presupposti per la nascita di "monopolisti" del mercato professionale. Tale condizione inevitabilmente andrà a sfavore soprattutto dei giovani tecnici i quali si troveranno tagliati fuori da una fetta di mercato interessante ed in continua evoluzione.

### IL TIMORE È CHE SI STIANO CREANDO I PRESUPPOSTI PER LA NASCITA DI "MONOPOLISTI" DEL MERCATO PROFESSIONALE

Ancor peggio, saranno proprio questi che si vedranno costretti ad accettare sottocosto incarichi professionali per stime sminuendo, a loro insaputa, la nostra figura professionale costruita nel tempo con sacrifici e dedizione, fatta anche di piccole battaglie quotidiane come questa per migliorare il nostro ed il loro futuro lavorativo.

*Roberto Funaro  
da: "Geopunto"*

## SENTENZE

### PROGETTISTA ESTERNO NOMINATO RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

No del Consiglio di Stato all'affidamento di ulteriori incarichi compensati sulla base della tariffa professionale

**Consiglio di Stato, Sentenza n. 517522 del 22 ottobre 2008**

Un Comune che abbia conferito ad un progettista esterno l'incarico di responsabile dell'Ufficio Tecnico, non può affidargli incarichi di progettazione compensati sulla base della tariffa professionale. Lo ha chiarito il Consiglio di Stato con la Sentenza n. 517522 del 22 ottobre 2008. I Giudici ricordano che, in base all'art. 17 della legge 11 febbraio 1994, n. 109, le stazioni appaltanti potevano affidare gli incarichi di cui si tratta a propri dipendenti ovvero a professionisti esterni, con disciplina diversa quanto ai meccanismi di affidamento e quanto alla remunerazione. Infatti, i rapporti con professionisti esterni vengono instaurati secondo procedimenti da pubblicizzare adeguatamente ed ai quali possono partecipare tutti i soggetti in possesso della qualificazione necessaria; la remunerazione è stabilita in base alle tariffe professionali vigenti, ed è oggetto di confronto concorrenziale. Invece, il Comune in questione ha affidato ad un professionista interno (anche se a termine) alla propria struttura un incarico professionale che poi ha retribuito secondo il regime proprio dei rapporti con i professionisti

esterni. Il Comune ha quindi confuso i due regimi, affidando contratti di rilevanza esterna con la libertà di scelta che gli è propria nell'ambito delle decisioni interne. Giustamente quindi l'Authority ha affermato che l'affidamento di incarichi di progettazione e direzione nei confronti del professionista deve avvenire nel rispetto della normativa sull'affidamento degli incarichi a dipendenti dell'ente e gli stessi devono essere retribuiti secondo il sistema normativo proprio dei dipendenti. Il Comune, invece, ha affidato gli incarichi in questione utilizzando l'ampia sfera di discrezionalità riconosciuta dall'art. 17 quando intenda avvalersi dei propri dipendenti, ed anzi nemmeno afferma di avere esplicitato le valutazioni richieste dall'art. 17; gli incarichi in parola sono stati poi pagati sulla base della tariffa professionale, senza impostare alcun raffronto fra professionisti. Sulla base di queste considerazioni, il ricorso del Comune è stato respinto.

### RESPONSABILITÀ DEL DIRETTORE LAVORI SU ABUSI EDILIZI

**Corte di Cassazione, Sentenza n. 36567 del 24 settembre 2008**

Non può invocare la buona fede il direttore dei lavori che non controlli effettivamente e costantemente lo svolgimento delle

opere anche riguardo alla loro conformità alle leggi urbanistiche ed al progetto autorizzato con il permesso di costruire. È quanto ha rilevato la Corte di Cassazione con la sentenza n. 36567 del 24 settembre 2008. Nella fattispecie la Corte ha preso in esame il caso di una sopraelevazione con la costruzione di nuove aperture ed abbaini che configuravano la realizzazione di una mansarda, a fronte di lavori assentiti relativi alla costruzione di un locale di sgombero, sottotetto o volume tecnico. La contestazione avanzata dal direttore dei lavori in ordine alla sua mancata consapevolezza che i lavori configuravano abusi non è stata ritenuta ammissibile, poiché **la legge attribuisce espressamente al direttore dei lavori l'obbligo di curare la corrispondenza dell'opera al progetto**. Inoltre ha rilevato la Corte che **tra le fondamentali e primarie verifiche a carico del direttore dei lavori vi è quella della corretta impostazione di colmo e falde**, che costituiscono un momento decisivo e fondamentale dell'esecuzione dell'intervento in modo conforme al permesso di costruire.

### RESPONSABILITÀ DATORE DI LAVORO PER INFORTUNIO DEL DIPENDENTE

**Corte di Cassazione, Sentenza n. 38819 del 14 ottobre 2008**

Con una recente pronuncia, la Cassazione ha ribadito che la responsabilità del datore di lavoro (amministratore di una S.p.a.) per infortunio del dipendente è esclusa solo a fronte di una condotta del lavoratore assolutamente eccezionale, del tutto fuori dalla normale prevedibilità. Con sentenza n. 38819 del 14 ottobre 2008, la Corte di cassazione ha rigettato il ricorso proposto avverso la sentenza, della Corte di Appello di Trieste, di condanna dell'amministratore di una S.p.a. per lesioni personali colpose gravi; la condanna era stata pronunciata per violazione delle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. La Suprema Corte ha dichiarato infondati i due motivi di ricorso precisando che la condotta del datore di lavoro deve essere orientata alle acquisizioni della miglior scienza ed esperienza al fine di porre il lavoratore in condizioni di assoluta sicurezza: pertanto, in caso di infortunio del dipendente, il datore di lavoro rischia una condanna penale se non ha adottato, nell'esercizio dell'impresa, le più avanzate tecnologie disponibili per la tutela della sicurezza sul lavoro. Inoltre, secondo un consolidato orientamento, la responsabilità del datore di lavoro è esclusa solo se la condotta del lavoratore si configuri come un fatto assolutamente eccezionale, del tutto estraneo alla normale prevedibilità. Nel caso sottoposto all'esame della Cassazione, nonostante il lavoratore avesse ammesso la propria distrazione e di aver calcolato male i tempi prima dell'introduzione della mano nella macchina, non si configura il comportamento abnorme, del tutto anomalo, esorbitante dalle normali operazioni di lavoro, ovvero incompatibile con il sistema di lavorazione, necessario per interrompere il rapporto di causalità tra condotta colposa del datore di lavoro ed evento lesivo.

### GLI ONERI DI SICUREZZA POSSONO ESSERE SOGGETTI A RIBASSO

**Consiglio di Stato, Sentenza n. 4378 del 17 settembre 2008**

In un appalto concorso è logico che le varianti migliorative, inserite durante la progettazione definitiva ed esecutiva, possano determinare un'attenuazione degli oneri di sicurezza rispetto all'importo riportato nel progetto preliminare messo a concorso. Questo, in sintesi, il contenuto della **sentenza n. 4378 dello scorso 17 settembre, mediante la quale i giudici del Consiglio di Stato hanno ribaltato una sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale che aveva accolto il ricorso con-**

### **tro l'aggiudicazione di un appalto concorso ad un Consorzio che aveva effettuato un ribasso degli oneri di sicurezza.**

Secondo i giudici del TAR, il Consorzio andava escluso dalla procedura avendo offerto un prezzo pari ad euro 3.340.204,18 a fronte di una base d'asta che, seppur indicativamente individuata, dal bando, in euro 3.351.945,03, andava depurata degli oneri di sicurezza, non soggetti a ribasso, stabiliti in euro 100.558,35. Secondo il TAR la base d'asta, non soggetta a rialzo, doveva essere di euro 3.251.386,68. Ed inoltre, viene contestato il fatto che il consorzio aggiudicatario aveva effettuato un ribasso sugli oneri di sicurezza. Ma i giudici di Palazzo Spada, disattendendo quanto afferma in primo grado, hanno, innanzitutto, ricordato quanto scritto nel bando ovvero: *"l'importo globale a base d'asta è stabilito in € 3.351.945,03, comprensivo..., degli oneri della sicurezza pari ad € 100.558,35,.... Non sono ammesse offerte in aumento rispetto all'importo globale a base d'asta come sopra stabilito"*.

La puntuale individuazione dell'importo globale a base d'asta, nonché di alcune voci che lo compongono, tra cui gli oneri per la sicurezza, ed il riferimento a tale importo globale, nel divieto di presentazione di offerte in aumento, non giustifica alcuna diversa interpretazione che non sia quella riveniente dal significato letterale delle parole, in base al quale, nel computo della base d'asta complessiva non è consentito espungere il valore degli oneri di sicurezza (i quali sono, invece, espressamente inclusi). Ne discende che l'impresa aggiudicataria non ha violato la prescrizione del bando che vietava le offerte in aumento, avendo presentato un offerta economica pari ad € 3.340.204,18, a fronte di una base d'asta complessiva di € 3.351.945,03. Per quanto riguarda il ribasso degli oneri di sicurezza, rispetto al valore indicato dalla Stazione appaltante negli atti indittivi, i giudici di Palazzo Spada hanno chiarito che il bando indicava come presunto l'importo individuato quale base d'asta (comprensiva anche degli oneri di sicurezza), rimettendo al singolo offerente la definizione di tale importo in fase di stesura del progetto esecutivo. Ciò era certamente giustificato dalla peculiarità della procedura in questione (appalto-concorso da aggiudicarsi all'offerta economicamente più vantaggiosa) che affida al concorrente la stesura della progettazione definitiva ed esecutiva. In tali procedure, è logico che gli oneri relativi alla sicurezza vadano rapportati a tali progetti in corso di redazione, potendosi, dunque, verificare che le varianti migliorative, inserite durante la progettazione definitiva ed esecutiva, possano determinare un'attenuazione degli oneri stessi rispetto all'importo indicativamente riportato nel progetto preliminare messo a concorso. In definitiva, l'indicazione nell'offerta di oneri per la sicurezza in misura inferiore rispetto a quanto indicativamente specificato dagli atti indittivi non si traduce in un inammissibile ribasso relativamente agli oneri stessi, bensì in una concreta determinazione di essi conforme alla loro incidenza effettiva, ragguagliata ai contenuti specifici dell'offerta. Spetta, poi, ovviamente alla commissione incaricata di valutare le offerte (tecniche ed economiche) verificare la congruità, tra l'altro, anche degli oneri di sicurezza individuati dalle singole partecipanti.

### **IL TERMINE DI 30 GIORNI EX ART. 23 DEL T.U. EDILIZIA ENTRO IL QUALE IL COMUNE PUÒ ADOTTARE UN PROVVEDIMENTO INIBITORIO A SEGUITO DELLA D.I.A., È PERENTORIO**

**T.A.R. per il Lazio, Sentenza n. 8840, del 08/10/2008**

Ai sensi dell'art. 23, commi 1 e 6 del DPR n. 380 del TU in materia edilizia, il Comune può inibire la realizzazione delle

opere nel termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della DIA, con la conseguenza che, oltre detto termine, il potere di riscontro a fini inibitori attribuito alla PA è esaurito e la stessa può provvedere solo con l'esercizio del potere di autotutela e al generale potere di controllo sulle attività di trasformazione edilizia del territorio

#### **ALIUQUOTA PIÙ LEGGERA SUL REGISTRO PER IL TERRENO CHE DIVENTA EDIFICABILE**

**Corte di Cassazione, Sentenza n. 23992 del 24 settembre 2008**

L'inserimento di un terreno agricolo quale edificabile nel Piano Regolatore non ancora approvato determina l'applicazione della minore aliquota dell'8%, prevista per la cessione dei terreni edificabili e non quella del 15%, prevista per i terreni edificabili. Infatti, ciò che conta ai fini della classificazione di un terreno come agricolo per la conseguente individuazione dell'aliquota ai fini dell'imposta di registro, è la destinazione concreta al momento del trasferimento. È quanto si ricava dalla sentenza della Corte di cassazione del 24 settembre. Per l'imposta di registro pagata in eccesso il diritto al rimborso si prescrive in tre anni dal giorno del pagamento.

#### **ALIUQUOTA AGEVOLATA PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE ANCHE NEL CASO DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI**

**Corte di Cassazione, Sentenza n. 25902, 29 ottobre 2008**

L'aliquota Ici agevolata per l'abitazione principale si applica anche nel caso di due unità immobiliari distintamente accatastate, comunicanti, di proprietà di due coniugi al 50%, destinate a dimora abituale di entrambi. Il Comune aveva notificato un avviso di liquidazione dell'imposta con il quale pretendeva il pagamento con l'aliquota ordinaria su una delle due unità immobiliari, sulla base della Risoluzione n. 6/02 del Dipartimento per le politiche fiscali che sancisce che l'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale deve essere una sola. Secondo la Corte di Cassazione, invece, la definizione di abitazione principale non richiede l'unicità del fabbricato, quanto la sussistenza della specifica destinazione d'uso. Di conseguenza, tale principio dovrebbe valere anche agli effetti dell'esenzione Ici prevista per l'abitazione principale dal periodo di imposta 2008 dal DL. n. 93/08.

#### **PARCHEGGI PERTINENZIALI EX ART. 9 L. 122/89. NON SUSSISTE VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA SE È STATA RILASCIATA CONCESSIONE EDILIZIA**

**Consiglio di Stato, sez. V. Sentenza n. 4430 del 17 settembre 2008**

A norma dell'art. 9 L. n. 122/1989, recante, tra le altre, disposizioni in materia di parcheggi, i proprietari di immobili, previa denuncia di inizio attività (cd. DIA), possono realizzare nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono altresì essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo delle aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico. Va ricordato inoltre come i parcheggi realizzati ai sensi della ridetta normativa non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e come i relativi atti di cessione siano nulli. Nondimeno, se per la realizzazione di un locale da adibirsi ad autorimessa (ricavato da

una precedente legnaia) che non si trovi nel sottosuolo o al piano terreno del fabbricato, sia stata rilasciata concessione edilizia, non può configurarsi alcuna violazione dell'art. 9 della legge summenzionata.

#### **FALSIFICAZIONE DELL'F24: SI RISPONDE PENALMENTE EX ART. 478 C.P.**

**Cassazione penale, sez. V, Sentenza n. 3668724 del settembre 2008**

Il modello F24 per i giudici della Cassazione costituisce un attestato e non un certificato quindi il contribuente che lo altera rischia la pena prevista dall'art. 478 c.p. (Falsità materiale commessa dal pubblico ufficiale in copie autentiche di atti pubblici o privati e in attestati del contenuto di atti), che va da uno a quattro anni di reclusione, piuttosto che quella più lieve prevista dall'art. 477 c.p. (Falsità materiale commessa dal pubblico ufficiale in certificati o autorizzazioni amministrative), che oscilla da un minimo di sei mesi ad un massimo di tre anni. «... il problema consiste nello stabilire se il modello F24 rilasciato al contribuente debba considerarsi un attestato ovvero un certificato. Sinteticamente si può dire che l'unico reale elemento distintivo dell'attestato rispetto al certificato è nel riferimento – sommario o sintetico – dell'attestato al contenuto di altri atti e quindi ai fatti giuridici relativi, con funzione innegabilmente probatoria, assolve ugualmente dal certificato ma in relazione a fatti o situazioni risultanti aliunde al pubblico ufficiale, anche attraverso una sua eventuale attività di indagine (in tal senso Cass., Sez. V penale, 6 marzo 1978 – 22 giugno 1978, n. 8119). Per essere ancora più precisi si può dire che gli attestati, diversamente dai certificati, sono documenti a carattere derivativo perché sinteticamente riproductivi di altri atti o registri originali ai quali il loro autore fa organico riferimento per approntare il contenuto (Cass., Sez. V penale, 20 luglio 1979 – 3 agosto 1979, n. 3040). Proprio in base a tali presupposti la giurisprudenza di legittimità ha ad esempio stabilito che rientra nella previsione di cui all'articolo 478 c.p. comma III c.p. la falsificazione di dati attestati il pagamento della tassa di circolazione sul disco – contrassegno, comunemente detto bollo di circolazione, ipotesi di sicuro analoga a quella in discussione (vedi per il bollo di circolazione *ex multis* Cass., Sez. V penale, 22 settembre 1989 – 27 novembre 1989, n. 16305, Maresca). Orbene in base a tali indirizzi è possibile risolvere il problema posto dal ricorrente. In effetti il modulo F24 da utilizzare per il pagamento di contravvenzioni per irregolarità fiscali è composto da due parti sostanzialmente identiche che riportano gli estremi della contravvenzione e l'importo pagato. Vengono entrambe le parti del documento presentate all'esattore – nel caso specifico uno sportello bancario a tanto abilitato – che segna su entrambe le parti del documento, uno diretto all'Agenzia delle entrate e l'altro rilasciato al contribuente, l'importo pagato. Il modulo rilasciato al contribuente in effetti è del tutto conforme a quello di competenza della Agenzia delle entrate e svolge la funzione di quietanza di pagamento con funzione liberatoria del contribuente. Il suddetto modulo, quindi, non costituisce né atto pubblico né certificazione amministrativa, ma attestato sul contenuto di atti, in quanto attestazione derivata dell'atto di versamento della contravvenzione, di cui riporta gli estremi essenziali. Ne consegue che la materiale falsificazione del modello F24 integra l'ipotesi delittuosa preveduta dagli articoli 478 c.p. - e 482 c.p. quando l'autore del falso, come nel caso di specie, sia un privato e non invece la violazione dell'art. 487 c.p.».

**TRASFERIMENTO DEL PIANEROTTOLO, È NECESSARIO IL CONSENSO DI TUTTI I CONDOMINI****Cassazione, Sez. II civ., 10 luglio 2007, n. 15444**

Essendo le scale, come i pianerottoli quali componenti essenziali di esse, elementi necessari alla configurazione di un edificio diviso per piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva e mezzo indispensabile per accedere al tetto o alla terrazza di copertura, anche al fine di provvedere alla loro conservazione, tali beni hanno natura di beni comuni ex art. 1117 c. civ., anche relativamente ai condomini proprietari dei negozi con accesso dalla strada, essendo anch'essi interessati ad usufruire delle scale, e quindi dei pianerottoli, perché interessati alla conservazione (e manutenzione) della copertura dell'edificio della quale anch'essi godono. Conseguentemente in mancanza di un titolo contrario, deve ritenersi nullo ed inefficace l'accordo intervenuto con i condomini, partecipanti all'assemblea e sottoscrittori del relativo verbale, essendo necessario il consenso di tutti i condomini espresso in un atto negoziale scritto, trattandosi di cedere i diritti reali di uso del pianerottolo del quarto piano e della sovrastante scala a chiocciola, beni condominiali.

**PRESUNZIONE LEGALE DI CONDOMINIALITÀ PROVA DELLA PROPRIETÀ ESCLUSIVA****Cass. civ., sez. II, 23 agosto 2007, n. 17928**

La presunzione legale di condominialità stabilita per i beni elencati nell'art. 1117 c.c., la cui elencazione non è tassativa, deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune sia dalla concreta destinazione del medesimo al servizio comune. Da ciò consegue che chi voglia vincere tale presunzione ha l'onere di fornire la prova della proprietà esclusiva, non potendo essere determinanti, a questo proposito, né le risultanze dell'eventuale regolamento di condominio, né l'eventuale inclusione del bene nelle tabelle millesimali come proprietà esclusiva del singolo condomino.

**INFORTUNIO DURANTE GIOCO DI CALCIO NEL CORTILE CONDOMINIALE ADIBITO A PARCHEGGIO, RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE****Cass., Sezione III, 8 ottobre 2008, n. 24804**

La responsabilità dell'amministratore, come correttamente hanno ricordato i giudici di appello nella sentenza impugnata, si esaurisce nell'ambito dei rapporti interni con i condomini. Nella memoria ex art. 378 c.p.c., infine, si rileva che il giovane F. era stato invitato a giocare in cortile dai figli dei condomini, sicché la sua presenza in quel luogo non poteva essere considerata "abusiva". Anche questi due motivi, da esaminare congiuntamente, sono infondati. La Corte territoriale ha rilevato che il dovere del custode di segnalare il pericolo connesso all'uso della cosa si arresta di fronte ad una ipotesi di utilizzazione impropria manifestamente pericolosa. In tal caso, infatti, l'imprudenza del danneggiato che abbia riportato un danno a causa di siffatta impropria utilizzazione integra il caso fortuito, agli effetti dell'art. 2051 c.c. Nel caso di specie, secondo quanto hanno accertato i giudici di appello, il minore F. si era intrattenuto ed aveva giocato nel cortile di un palazzo (nel quale peraltro neppure abitava). Il cortile non era adibito a spazio ricreativo, ma esclusivamente a parcheggio. Il minore si era introdotto in ora serale in tale spazio, che era protetto da apposito cancello, che veniva chiuso alle ore 20,30. Alla luce di tali circostanze di tempo e di luogo, la Corte territoriale ha osservato che solo l'arbitrario comportamento del F. – il quale aveva impropriamente utilizzato, peraltro in ora serale ed in

condizioni di visibilità evidentemente non ottimale, il cortile destinato a parcheggio di autovetture, per giocare a calcio – aveva determinato l'insorgere di una situazione di pericolo, altrimenti insussistente, sfociata poi nell'evento lesivo, a causa dei vetri di copertura delle grate di aereazione del garage: grate, peraltro, delimitate da appositi livellini posti al piano di calpestio e sulle quali non era consentito il transito, proprio per rendere impossibile un contatto accidentale con i vetri di protezione. L'assoluta arbitrarietà del comportamento del minore (in concorso con la colpevole, omessa vigilanza dei suoi genitori) era tale da integrare, come ha ritenuto incensurabilmente la Corte d'Appello, il cosiddetto "fattore esterno", idoneo ad interrompere il nesso eziologico tra cosa e danno, consentendo così di escludere qualsiasi responsabilità del Condominio. La circostanza che il giovane F. fosse stato invitato a giocare nel cortile da alcuni compagni residenti nello stabile dove ebbe a verificarsi l'incidente, infine, costituisce circostanza del tutto irrilevante, in considerazione della destinazione del cortile – ad uso esclusivo di parcheggio autovetture – non destinato a parco giochi. Sotto altro profilo, gli stessi giudici di appello hanno escluso che la installazione dei vetri di copertura potesse reputarsi imprudente o irragionevole, dato che non costituiva una insidia, avuto riguardo alla destinazione funzionale dell'area condominiale a parcheggio, anche in considerazione del livellino posto a terra che serviva appunto ad evitare un urto contro la superficie di copertura. Si tratta di una motivazione del tutto logica, che sfugge pertanto a qualsiasi censura di vizio di motivazione o di violazione di norma di legge.

**VENDITA DI UN POSTO AUTO IN AREA CONDOMINIALE, DIVIETO DI PARCHEGGIO****Cass., Sez. II Civ., sentenza n. 24055 del 25 settembre 2008**

La Suprema Corte ha ribadito che, qualora alla vendita di un posto auto scoperto in area condominiale faccia seguito il divieto di parcheggio, in forza di preesistente previsione del regolamento condominiale fatta valere da condomini dissenzienti con azione proposta prima della stipula del rogito, non si ha evizione, ma ipotesi di responsabilità ex art. 1489 cod. civ.. Per aversi evizione è invece necessario che il compratore sia privato totalmente o parzialmente dell'oggetto venduto.

**NO AL DECRETO INGIUNTIVO PER LA RISCOSSIONE DEI CONTRIBUTI CONDOMINIALI NEI CONFRONTI DEL PRECEDENTE PROPRIETARIO****Cassazione civile, sez. II, Sentenza n. 23345 del 9 settembre 2008**

In tema di condominio di edificio, in caso di alienazione di un piano o di porzione di un piano, dal momento in cui il trasferimento venga reso noto al condominio, lo *status* di condominio appartiene all'acquirente, e pertanto soltanto quest'ultimo è legittimato a partecipare alle assemblee e ad impugnarne le deliberazioni, mentre il venditore, che non è più legittimato a partecipare direttamente alle assemblee condominiali, può far valere le sue ragioni connesse al pagamento dei contributi (relativi all'anno in corso e a quello precedente, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ.) attraverso l'acquirente che gli è subentrato, e per il quale, anche in relazione al vincolo di solidarietà, si configura una gestione di affari non rappresentativa che importa obbligazioni analoghe a quelle derivanti da un mandato, e fra queste quella di partecipare alle assemblee condominiali e far valere in merito anche le ragioni del suo dante causa (Cass. n. 9/1990). Ne consegue che se il condomino

alienante non è legittimato a partecipare alle assemblee e ad impugnare le delibere condominiali, nei suoi confronti non può essere chiesto ed emesso il decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi, atteso che soltanto nei confronti di colui che rivesta la qualità di condomino può trovare applicazione l'art. 63 disp. att. c.p.c., comma 1, (per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione"). La sentenza, ancorché non sia espressamente richiamato, applica un principio di diritto già affermato dalle sezioni unite nella pronuncia n. 5035 del 2002 per cui «in caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale – come il venditore il quale, pur dopo il trasferimento della proprietà (non comunicato all'amministratore), abbia continuato a comportarsi da proprietario –, difettando, nei rapporti fra condominio, che è un ente di gestione, ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto.

#### **PAGAMENTO DELLE SPESE CONDOMINIALI, VALORE DELLA CONTROVERSIA**

**Cass. civ., sez. II ord. Sentenza n. 23559 del 13 novembre 2007**

Nei giudizi di impugnativa di delibera assembleare, con riferimento all'azione avente ad oggetto il pagamento delle spese condominiali secondo approvazione dell'assemblea del condominio, il valore della controversia va determinato in relazione alla parte della relativa delibera impugnata, e non alla quota di spettanza del condomino che l'ha impugnata, atteso che l'oggetto del contendere coinvolge i rapporti di tutti i condomini interessati alla ripartizione, e, quindi, l'interezza di tale importo.

#### **LEGITTIMAZIONE ATTIVA DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO AZIONE DI REINTEGRAZIONE NEL POSSESSO DI UN BENE**

**Cass. civ., sez. II, Sentenza n. 16631 dei 27 luglio 2007**

L'amministratore di condominio – in base ad un'interpretazione estensiva dell'art. 1130, c.c. – è legittimato ad esercitare l'azione di reintegrazione nel possesso di un bene che, anche se di proprietà di terzi, è destinato con apposito vincolo urbanistico ad un diritto di uso comune da parte dei condomini (nella specie, diritto di parcheggio in terreno adiacente a fabbricato condominiale); ciò poiché tale azione si collega al potere dell'amministratore di esercitare gli atti conservativi sui beni di proprietà comune del condominio.

#### **SPESE DI RIFACIMENTO DEI FRONTALINI DEI BALCONI PROSPICIENTI LA FACCIA DELL'EDIFICIO**

**Cass., Sez. II civ., Sentenza del 30/01/2008, n. 2241**

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

#### **MODIFICARE UNA PARTE DEL TETTO CONDOMINIALE TRASFORMANDOLA IN TERRAZZA AD USO ESCLUSIVO – LICEITÀ**

**Cass. civ., sez. II, 5 giugno 2008, n. 14950**

Qualora il proprietario dell'ultimo piano di un edificio con-

dominiale provveda a modificare una parte del tetto condominiale trasformandola in terrazza a proprio uso esclusivo, tale modifica è da ritenere illecita non potendo essere invocato l'art. 1102 c.c. poiché non si è in presenza di una modifica finalizzata al migliore godimento della cosa comune, bensì all'appropriazione di una parte di questa che viene definitivamente sottratta ad ogni possibilità di futuro godimento da parte degli altri. È del tutto ininfluenza la considerazione che non è variata la funzione di "copertura" cui assolverebbe anche la parte di tetto sostituita con la terrazza a tasca, perché non è affatto vero che detta utilizzazione sia l'unica possibile, non potendosi escludere in ipotesi utilizzazioni future, quali l'appoggio di antenne, o di pannelli solari, o altre possibili e oggi inimmaginabile utilità.

#### **PER CONFIGURARE IL "SUPERCONDOMINIO" BASTA LA COMUNANZA DI IMPIANTI E SERVIZI**

**Cass., sez. civ. II, Sentenza 31 Gennaio 2008. n. 2305**

Come la particolare comunione regolata dall'art. 1117 ss. c.c., si costituisce, *ipso iure et facto*, senza bisogno d'apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno d'approvazioni assembleari, nel momento in cui l'unico proprietario d'un edificio questo frazioni in più porzioni autonome la cui proprietà esclusiva trasferisca ad una pluralità di soggetti od anche solo al primo di essi, ovvero ove più soggetti costruiscono su un suolo comune, ovvero ancora quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento che ad esso da origine. (Cass. 4.10.04 n. 19829, 10.9.04 n. 18226, 19.2.04 n. 3257, 5.10.83 n. 5794, 18.1.82 n. 319, 18.12.78 n. 6073, 3.1.77 n. 1), così anche il supercondominio, istituto d'elaborazione dottrinarie e giurisprudenziale basata sull'interpretazione estensiva delle norme dettate per il condominio negli edifici, viene in essere, del *pari ipso iure et facto*, se il titolo non dispone altrimenti, sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi (viale d'ingresso, impianto centrale per il riscaldamento, parcheggio, locali per la portineria e/o per l'alloggio del portiere, ecc.) legati, attraverso la relazione di accessorio a principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, *pro quota*, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati (Cass. 18.4.05 n. 8066, 3.10.03 n. 14791, 7.7.00 n. 9096, 8.8.96 n. 7286).

In tal caso, i comunisti debbono nominare un amministratore che dei detti beni, comuni a tutti i condomini dei vari condomini, assicuri la gestione, in difetto di che può intervenire, a richiesta degli interessati.

#### **PRESUNZIONE DI CONDOMINIALITÀ, VANO DESTINATO A CABINA IDRICA UTILIZZATO IN MANIERA ESCLUSIVA DA UN CONDOMINO**

**Cass. civ., sez. II, 4 marzo 2008, n. 5891**

L'art. 1117 c.c. non stabilisce propriamente una «presunzione di condominialità» dei beni che si sono menzionati, trattandosi piuttosto di norma che direttamente li attribuisce ai titolari delle proprietà individuali, i quali senz'altro li acquistano insieme con le rispettive loro porzioni immobiliari, in ragione della connessione materiale o funzionale che lega gli uni alle altre, salvo che il titolo disponga diversamente. (Nella specie, vano destinato e adibito a cabina idrica a servizio di tutti gli appartamenti dell'edificio dal momento della sua costruzione ma utilizzato in maniera esclusiva da un condomino).