

EDIFICI "TERREMOTATI"
PERIMENTO PARZIALE O TOTALE DELL'EDIFICIO A CAUSA DEL SISMA
ASPETTI CIVILISTICI E FISCALI

A) PROFILO "STATICO" - Edificio come oggetto di DIRITTI

1- Il caso di edificio singolo in piena proprietà.

La prima ipotesi, la più semplice, è quella di perimento dell'edificio appartenente in piena proprietà ad un singolo soggetto; il proprietario dell'abitazione è naturalmente anche proprietario del suolo, e quindi ha la facoltà di ricostruire l'edificio, munendosi ovviamente dei necessari provvedimenti autorizzativi ed usufruendo, eventualmente e ricorrendone i presupposti, dei contributi per la ricostruzione.

Nel caso in cui il proprietario decida di non costruire, potrà evidentemente cedere l'area su cui sorgeva il fabbricato, ma in tal caso, trattandosi di area edificabile, occorrerà prestare particolare attenzione tanto alla normativa catastale quanto a quella fiscale.

A livello catastale, se il fabbricato è perito totalmente, sarà necessario, prima di trasferire l'area, sopprimere dalla mappa l'edificio ed accatastare l'area di risulta come area urbana nella categoria F1; se il fabbricato è, almeno parzialmente, ancora in piedi, ma "diruto" per effetto del sisma, occorrerà farlo accatastare nella categoria dei fabbricati "collabenti" (F2). In entrambe le ipotesi, nei nostri atti non saremo più soggetti a far rispettare alle Parti l'obbligo di dichiarazione di conformità catastale ex D.L. 78/2010, in quanto vengono meno le planimetrie catastali, ma avremo conseguenze per così dire "penalizzanti" sotto il profilo fiscale, poiché non potremo, laddove ancora permanendo l'edificio ce ne fossero stati i presupposti oggettivi e soggettivi, chiedere l'applicazione del c.d. prezzo-valore.

Nel caso di cessione dell'area, il negozio sarà infatti idoneo a produrre una "plusvalenza" in capo al cedente, il quale potrà eventualmente, ove ancora applicabile (persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali), provvedere a far rivalutare il valore dell'area con perizia giurata ex art. 7 legge 448/2001 i cui termini erano stati da ultimo riaperti con art. 1 comma 473 legge 228/2012, ma scaduti al 30 giugno 2013, salvo successive proroghe), in modo da rideterminare il valore del terreno edificabile quale base di partenza da cui calcolare la plusvalenza ai sensi dell'art. 67 del TUIR (per inciso, una recente Cassazione, la n. 11062/13 ha sconfessato quanto da sempre sostenuto dall'Agenzia delle Entrate, e da ultimo ribadito con la circolare 47/E/2011, circa la necessità che la redazione di tale perizia e il giuramento della medesima debbano essere antecedenti alla cessione del bene, "in quanto ai fini della determinazione della plusvalenza il valore periziato deve essere indicato nell'atto di cessione": basandosi su di una interpretazione ancorata al dettato letterale della legge, la Suprema Corte rileva l'assenza di limitazioni poste dalla normativa a tale proposito e l'irrilevanza di quanto previsto da atti non normativi come, ad esempio, le circolari ministeriali. N.d.r. - nonostante l'autorevolezza della presa di posizione, è ovviamente sempre consigliabile che il contribuente faccia predisporre la perizia giurata PRIMA del rogito, ove ancora possibile!)

Nell'ipotesi di edificio non totalmente distrutto ma fortemente danneggiato occorre, sempre sotto il profilo fiscale, prestare molta attenzione alla "tendenza" di molti Uffici dell'Agenzia, sulla scorta della Risoluzione 395/E/2008, a considerare cessione di area anche quella di fabbricato "collabente", quando si presume, più o meno fondatamente, che poi il nuovo proprietario, sfruttando ovviamente il potenziale edificatorio, ristrutturerà o ricostruirà l'edificio.

Quindi il venditore, oltre a trovarsi a dover svendere un fabbricato reso inagibile dal sisma, potrebbe trovarsi soggetto ad un'imposizione diretta per plusvalenza da cessione di area, e comunque, in mancanza di rendite, anche ove si trattasse di edificio ad uso abitativo, l'atto sarà soggetto ad accertamento.

Al proposito, è da segnalare che, fra la marea disposizioni emanate dopo il sisma, manca totalmente una disciplina fiscale di favore per questi trasferimenti di "area di risulta" o comunque di edifici distrutti o danneggiati dal terremoto, quantomeno a favore di soggetti danneggiati dal sisma (importanti agevolazioni fiscali furono invece previste in occasione di altri eventi sismici, quali ad esempio per quello dell'Irpinia del 1980 con la legge n. 219/1981 di conversione del D.L. 75/1981 - art. 72: imposte fisse di registro ipotecarie e catastali per acquisto di aree ed edifici destinati alla ricostruzione da parte di soggetti danneggiati - o quello dell'Aquila del 2009 con la Legge 77/2009 di conversione del D.L. n. 39/2009 - art. 3 lett. d): esenzione di ogni tributo ad eccezione dell'IVA e di ogni diritto relativo ai finanziamenti ed agli acquisti di nuove abitazioni sostitutive dell'abitazione principale distrutta, ed atti comunque connessi, con riduzione degli onorari notarili dell'ottanta per cento); c'è quindi una latitanza assoluta da parte del legislatore nazionale, il solo competente in materia fiscale, nel prevedere una tassazione agevolata nell'ambito di trasferimenti immobiliari dovuti o comunque in qualche modo connessi al sisma, sia per le imposte dirette che per quelle indirette.

La normativa, prevalentemente di fonte regionale, si è concentrata più che altro sul tema dei contributi per la ricostruzione; questo argomento si interseca però con quello della possibilità di cedere il fabbricato "terremotato" prima dell'inizio dei lavori, con passaggio in capo all'acquirente della facoltà di Richiesta di Contributi per la Ricostruzione (RCR) che sarà il tema di successive relazioni sia con riferimento ai fabbricati residenziali che a quelli produttivi.

2- Il caso di edificio in proprietà superficaria.

Non pone particolari problemi il caso di un fabbricato non completamente distrutto ma solo danneggiato, che quindi necessita di interventi di riparazione straordinaria: essi spetteranno, giocoforza, al proprietario superficario dell'immobile.

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 superficario potrà ricostruire il fabbricato, ovviamente con le caratteristiche e nei limiti previsti dall'originario titolo costitutivo, acquisendo così la proprietà superficaria 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 superficaria 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 superficario sia addvenuto 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- Il caso di edificio in usufrutto/nuda proprietà.

Soccorrono qui gli articoli 1005 e 1006 del c.c. (per l'ipotesi di edificio solamente danneggiato), nonché gli articoli 1014, 1016, 1018 e 1019 (per quella di perimento parziale o totale del fabbricato).

Nell'ipotesi di edificio danneggiato, l'art. 1005 ci dice che le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario, prevedendo, nel secondo comma, un'elencazione - che è considerata esemplificativa e

non tassativa-, che ricomprende nelle 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".

La Cassazione ha avuto modo di precisare (C. 67/86) che quando si rende necessaria l'effettuazione di riparazioni straordinarie, 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, II comma, c.c.); se invece il nudo proprietario decide di non effettuarle, o le ritarda senza motivo, 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.

Questa disciplina deve essere a mio avviso raccordata con quanto previsto dall'art. 1016, che, regolamentando il caso di perimento "parziale" della cosa oggetto dell'usufrutto, ed evidentemente nel presupposto che né il nudo proprietario né l'usufruttuario eseguano le riparazioni necessarie, sancisce che tale diritto non si estingue, ma l'usufrutto si conserva su ciò che rimane, posto ovviamente che quanto rimasto abbia una sua utilità economica (es. perimento della cosa principale ma conservazione dell'usufrutto sulla pertinenza).

Diverso ovviamente è il caso di perimento totale dell'edificio.

Già all'art. 1014, n. 3), leggiamo che l'usufrutto si estingue "... per il totale perimento della cosa su cui è costituito".

La fattispecie è poi più dettagliatamente disciplinata dall'art. 1018 cod. civ., che contempla due ipotesi distinte; la prima è quella dell'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. - cosiddetto "quasi-usufrutto"), così come quello di ricostruire l'edificio - 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.

La seconda è quella dell'usufrutto costituito solo sull'edificio: anche qui l'usufrutto si trasferisce al suolo ed ai materiali; ma in questa ipotesi, 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).

Cosa succede se, in questa seconda ipotesi, provvede alla ricostruzione l'usufruttuario.

La dottrina è divisa: secondo alcuni (PUGLIESE), a quest'ultimo spetterebbero solo le pretese accordate dall'art. 986 per le addizioni eseguite dall'usufruttuario - in tal caso, per il rinvio alla norma sui "miglioramenti" contenuto nel III comma, si applicherà senz'altro il II comma dell'art. 985 c.c., nella parte in cui prevede che il proprietario riterrà le addizioni, che non possono separarsi senza nocumento della cosa e costituiscono un miglioramento di essa, versando all'usufruttuario la minor somma fra l'importo della spesa ed il valore delle addizioni -; secondo altri (DE MARTINO) spetterebbero i diritti riconosciuti dall'art. 936 c.c. al terzo che esegue in mala fede una costruzione su suolo altrui con materiali propri - il proprietario ha diritto a ritenere le costruzioni, pagando in tal caso a sua scelta il valore dei materiali ed il prezzo della mano d'opera o l'aumento di valore recato al fondo, oppure di obbligare colui che le ha fatte a levarle -; secondo altri ancora (BIGLIAZZI GERI) l'usufruttuario

avrebbe solo il diritto di essere rimborsato nei limiti dell'arricchimento conseguito dal proprietario ex art. 2041 c.c. (arricchimento senza causa).

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, e lo fa probabilmente agganciandosi per analogia con un'altra eccezione testualmente prevista invece dal codice, e cioè quella contemplata dall'art. 1019 cod.civ.

Detta ultima norma 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 che la facoltà di ricostruire utilizzando la somma pervenuta a titolo di indennizzo spetta, per legge, al solo nudo proprietario (evidentemente perché, come abbiamo visto, con il perimento dell'immobile l'usufrutto si estingue), 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 - c'è chi ha parlato, in questa ipotesi, "usufrutto di credito" - così BIGLIAZZI GERI).

4 - Il caso di edificio soggetto ad ipoteca

L'ipoteca, ai sensi dell'art. 2878, n. 4), del cod.civ., si estingue con il perimento del bene ipotecato; il perimento deve essere totale, poiché altrimenti l'ipoteca residua sulla parte del bene che conserva ancora un suo valore giuridico-economico.

Poiché tuttavia, nel caso di edifici, normalmente essa colpisce anche il suolo su cui è eretto il fabbricato - tranne il caso, ovviamente, dell'ipoteca costituita su di un bene in proprietà superficaria - e ciò tanto nel caso di ipoteca su di un edificio singolo quanto nel caso di ipoteca su di un immobile facente parte di un più ampio complesso condominiale (non dimentichiamo infatti che, anche se non espressamente previsto dal titolo, l'ipoteca si estende per espressa previsione di legge ai "miglioramenti ed ..altre accessioni dell'immobile ipotecato" - art. 2811 c.c. - e fra queste ultime dottrina e giurisprudenza ricomprendono unanimemente anche le parti comuni del condominio, fra cui, ovviamente, l'area di sedime), è chiaro che l'ipoteca rimarrà sul suolo, in piena proprietà o pro-quota condominiale, ed è destinata a riespandersi alla costruzione nel caso in cui l'edificio perito venga ricostruito.

Se però il bene dato in garanzia, e cioè l'immobile per la fattispecie che ci interessa, perisce o si deteriora per effetto del caso fortuito (e fra questo rientra sicuramente l'evento sismico), potrà trovare applicazione l'art. 2743 del c.c., là dove il bene divenga insufficiente alla sicurezza del credito: in tal caso il creditore può chiedere che gli sia prestata idonea garanzia su altri beni, o in mancanza, l'immediato pagamento del suo credito.

Quindi, se la banca non ritenga sufficiente garanzia al mutuo ancora in essere l'ipoteca residua sul suolo di risulta in caso di perimento del fabbricato, o comunque sul fabbricato stesso in quanto diminuito di valore a seguito dei danneggiamenti subiti dal sisma, potrebbe, in teoria, pretendere una nuova garanzia ipotecaria su altri beni o, in mancanza, pretendere l'immediato pagamento del residuo

mutuo concretizzandosi, nella fattispecie, una decadenza dal beneficio del termine (presupposto della norma, è infatti, il carattere "non esigibile" del credito garantito dal bene deteriorato o perito).

In questo caso però, volendo in questa sede solo accennare alla questione, soccorre, a tutela del credito garantito, anche la legislazione speciale dettata in occasione del sisma, la quale prevede che, fra i soggetti cui spetta il diritto di richiedere il Contributo per la Ricostruzione, rientra anche il creditore ipotecario, e sarà questa, presumibilmente, la strada che verrà seguita, soprattutto direi dagli istituti bancari, piuttosto che la disciplina codicistica sopra esposta; ma ciò sarà approfondito meglio in una delle successive relazioni.

Una disciplina particolare è invece dettata per il caso in cui l'edificio sia assicurato (art. 2742, norma che prevede varie ipotesi di surrogazione reale nel quadro degli istituti volti alla conservazione delle garanzie del creditore).

In realtà sappiamo che è abbastanza raro che l'assicurazione sull'immobile ricomprenda il rischio sismico, almeno per quanto riguarda gli immobili abitativi e almeno prima degli eventi del 20-29 maggio 2012; più frequente invece la previsione di questo rischio nelle assicurazioni per gli immobili produttivi e commerciali, soprattutto se oggetto di contratti di leasing, in quanto le società che operano in questo settore in genere impongono al locatario la stipulazione di assicurazioni che tutelino anche contro i danni da terremoto.

Ebbene, in tale ipotesi il principio generale previsto dall'art. 2878 non è derogato, cioè l'ipoteca si estingue per perimento del fabbricato, ma si verifica una sorta di surrogazione ex lege dell'indennità alla cosa, nel senso che le somme dovute dagli assicuratori sono vincolate al pagamento dei crediti ipotecari. In particolare, quando si tratta di immobili su cui gravano iscrizioni ipotecarie, gli assicuratori non sono liberati se non dopo che è decorso il termine di trenta giorni dalla notificazione ai creditori iscritti del fatto che ha dato luogo alla perdita o al deterioramento (art. 2742, II comma, cod. civ.).

Sulla natura giuridica del vincolo - non si tratta di una vera e propria surrogazione del prezzo alla cosa, peraltro inconcepibile per l'ipoteca, che non può avere ad oggetto una somma -, si afferma che si tratterebbe in sostanza di una trasformazione della causa di prelazione originaria, che estinguendosi, si convertirebbe in un diritto di "pegno" sul credito del proprietario del bene originariamente ipotecato verso l'assicuratore; altri (SANTORO-PASSARELLI) parlano invece di sostituzione della causa originaria di prelazione in un privilegio sull'indennità; altri ancora di "nuova causa di prelazione atipica, che è riconosciuta dalla legge in considerazione della preesistente causa di prelazione tipica e del fatto che, nel patrimonio del debitore, alla cosa si è sostituito un diritto di credito, cioè il diritto all'indennizzo". Sappiamo che nella pratica, quando creditore sia un istituto di credito che ha erogato un finanziamento, i rapporti con l'assicurazione stipulata sul bene dato in garanzia vengono normalmente regolati con l'inserimento di una clausola di vincolo di polizza, o appendice di vincolo, in forza della quale il finanziatore ha diritto esclusivo di soddisfarsi sull'indennizzo assicurativo qualora si verifichi il sinistro e finché sussista il suo credito.

Ma certamente la disciplina codicistica è destinata a trovare applicazione in tutte le ipotesi in cui il bene immobile sia assoggettato a garanzia di un credito, e così anche nell'ipotesi di ipoteca giudiziale.

Una fattispecie di vera e propria "surrogazione reale" può ravvisarsi invece in determinate normative speciali, dettate proprio in tema di calamità naturali, che spesso prevedono il trasferimento ex lege delle ipoteche iscritte sugli immobili distrutti, sugli immobili ricostruiti o acquistati in altro sito con il concorso di contributi o finanziamenti pubblici (ad es. art. 9 ult. comma l. 219 del 1981, nonché l'art. 7 L. 156 del 1983, che, in alternativa a detto trasferimento, prevede l'accollo alla Regione Marche del finanziamento garantito ipotecariamente, con conseguente diminuzione dei contributi erogati dalla Regione medesima).

Una normativa diversa, come abbiamo sopra accennato e come sarà in seguito ripreso, è invece

prevista dalla legislazione speciale emanata per gli eventi sismici del 20-29 maggio 2012.

5 - Il caso di edificio in comunione fra più soggetti.

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.

In particolare, il perimento totale dell'edificio farà sì che le quote di comproprietà si trasferiscano 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, ognuno dei quali avrà però la possibilità di domandare lo scioglimento della comunione ex art. 1111 cod. civ., eventualmente rivolgendosi all'autorità giudiziaria.

Venendo al caso dell'edificio non perito totalmente ma solo danneggiato, l'art. 1104 cod. civ. ci dice 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": la dottrina ha 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.)

Se ne deduce che, nel caso quindi di edificio in comproprietà fra più soggetti danneggiato dal sisma, l'assemblea dovrà deliberare con la maggioranza dei due terzi - nel presupposto che la ricostruzione rientri fra gli atti di straordinaria amministrazione - ed ogni compartecipe 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 (così Cass. 78/3931).

Pertanto, nonostante il silenzio del legislatore si ritiene che l'effetto della rinuncia prevista dall'art. 1104 c.c. sia l'accrescimento della quota rinunciata agli altri compartecipi, e ciò in proporzione alle rispettive quote di proprietà; l'accrescimento opera ipso iure, perciò gli altri comunisti, per il solo fatto di essere tali, vedono accresciuta la loro partecipazione espandendosi la propria quota anche a quella oggetto di rinuncia (e trovandosi quindi anche la quota di spesa relativa a detta quota), a meno che naturalmente la rinuncia non sia fatta a favore solo di uno o più partecipanti alla comunione (in questo caso il solo cessionario sarà tenuto in solido con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti - art. 1104, III comma, cod. civ.).

Ovviamente trattandosi di rinuncia a quota di diritto reale su bene immobile, sarà necessaria la forma scritta (art. 1350, n. 3 e 5, cod. civ.), ed anzi, essendovi l'onere della trascrizione (art. 2643 n. 5 cod. civ.), quella di atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Una fattispecie del tutto particolare di "comunione" su di un edificio, la cui gestione si prospetta molto più delicata e che necessita di specifico approfondimento, è quella degli Edifici Condominiali

Come è noto, il fenomeno del condominio negli edifici si caratterizza per la

coesistenza, accanto alla proprietà individuale di singoli piani o parti dell' edificio, di una cosiddetta comunione "forzosa" (cioè non suscettibile di scioglimento) di tutti i condomini su quelle parti di edificio la cui utilizzazione ed esistenza è necessaria al fine del godimento delle singole proprietà individuali; l'art. 1117 codice civile ci elenca gli elementi dell'edificio oggetto di tale comunione forzosa, fatte salve le eventuali diverse risultanze del titolo da cui il condominio deriva o viene costituito.

La misura in cui ciascun condomino ha diritto alle cose comuni è proporzionato al valore del piano o porzione di piano - ora, dopo la riforma, "dell'unità immobiliare" - che gli appartiene; così l'art. 1118, primo comma, che introduce il concetto di millesimi, che esprimono in termini numerici il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare ragguagliato a quello dell'intero edificio (art. 68 disp. att. cod. civ., I comma - la Cassazione, con la pronuncia a SS. UU. n. 18477 del 2010, ha chiarito che la tabella millesimale serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un preesistente rapporto di valore tra i diritti dei vari condomini, senza incidere in nessun modo su tali diritti, per cui quando i condomini l'approvano, non fanno altro che ratificare l'esattezza dei calcoli della proporzione fra i valori delle quote e quello del fabbricato, valori già determinati in forza di una precisa disposizione di legge; con la riforma degli artt. 68 e 69 disp. att. contenuta nella novella del 2012, si è vista una conferma, quantomeno implicita di tale assunto, là dove si dice che la modifica delle tabelle potrà avvenire a maggioranza ex art. 1136 Il comma, ove si tratti di correggere errori o di dare atto di alterazioni al valore delle varie unità in virtù di mutate condizioni di una parte dell'edificio, di incremento o diminuzione di superfici, etc., mentre sarà necessaria l'unanimità per una diversa rettifica o modifica delle tabelle rispetto a quanto previsto originariamente, evidentemente perché in tal caso si pone mano a modifiche di diritti soggettivi, e quindi di modifica del valore della propria unità rispetto all'intero).

La dottrina ha incontrato notevoli difficoltà nella qualificazione dogmatica del condominio negli edifici. Tali difficoltà dipendono dal fatto che l'utilizzazione del piano (o porzione di piano) (oggi, a seguito della novella, "unità immobiliare") è separata dal godimento delle parti comuni e che il proprietario esercita il diritto di godere e di disporre di queste cose nel modo disciplinato dalle norme in tema di contitolarietà del diritto reale.

Non è qui la sede per approfondire le varie teorie che sono state proposte riguardo la natura giuridica, ed in sostanza la soggettività o meno del particolare fenomeno di comunione individuato come "condominio".

Basti ricordare che, secondo una teoria c.d. collettivista, il condominio non sarebbe semplice gestore delle cose comuni e sarebbe dotato di una personalità giuridica non unitaria, ma collettiva, sicché ne resterebbe distrutta l'autonomia dei singoli condomini (Branca, *Comunione. Condominio negli edifici*, in *Comm. Scialoja, Branca*, sub artt. 1100-1139, Bologna-Roma, 1954, 283).

Ad essa si è opposta altra posizione dottrinale, che potrebbe definirsi come teoria individualista, la quale nega che il condominio - come insieme di proprietari - costituisca un ente e ritiene che i proprietari rimangano persone distinte. Questi ultimi, in particolare, acquistano ed assumono, ciascuno per le cose di sua proprietà e, proporzionalmente al valore di queste, per le cose comuni, rispettivamente diritti ed obblighi (Salis, *Il condominio negli edifici*, in *Tratt. Vassalli*, Torino, 1959, 258). Vi è chi ha osservato che quest'ultima concezione trascura la circostanza che esiste un interesse comune in ordine alla amministrazione delle cose comuni, e, rilevato che non esistono disposizioni che contemplino un interesse superiore del condominio, ha prospettato una concezione c.d. mista, in cui il rapporto tra proprietà esclusiva e proprietà comune viene visto in termini di necessaria coesistenza (Girino, *Il condominio negli edifici*, in *Tratt. Rescigno*, 8, I, Torino, 1982, 340).

La giurisprudenza è sempre stata costante nel qualificare il condominio non come un soggetto giuridico dotato di propria personalità distinta da quella di coloro che ne fanno parte, bensì come un semplice ente di gestione, il quale opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti e limitatamente alla amministrazione ed al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino (C. 16141/2005; C. 22942/2004; C. 11882/2002; C. 976/2000;

C. 826/1997; C. 12304/1993; C. 12208/1993).

Sembra essere ancor più decisa nel senso di affermare l'inesistenza del condominio come soggetto giuridico la pronuncia a SS.UU. n. 9148 dell'8 aprile 2008, ove si afferma che esso "non è titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti ed obbligazioni: la titolarità dei diritti sulle cose, sugli impianti e i servizi di uso comune, in effetti, fa capo ai singoli condomini; agli stessi condomini sono ascritte le obbligazioni per le cose, gli impianti e i servizi comuni e la relativa responsabilità; le obbligazioni non si contraggono in favore di un ente, ma nell'interesse dei singoli partecipanti."

Nonostante questa chiara presa di posizione, nella giurisprudenza successiva della Cassazione rispunta il concetto di "ente di gestione"; d'altronde, non è chi non veda come, all'atto pratico, determinati rapporti giuridici non siano riferibili ai condomini uti singuli.

Sotto il profilo tributario, ad esempio, il condominio è considerato tra i sostituti d'imposta ex art. 23 Dpr. 600/73, ed è comunque obbligato a dotarsi di un codice fiscale; sotto il profilo processuale, sono molte le pronunce che riconoscono la legittimazione, tanto attiva che passiva, del condominio, in persona del suo amministratore (seppur come "mandatario", e cioè portatore dell'interesse dei condomini, anche se collettivamente intesi). Come vedremo, la stessa legislazione regionale dettata in occasione del sisma, ci parla ad un certo punto di "condominio FORMALMENTE COSTITUITO", attribuendo al medesimo, in persona dell'amministratore, determinate competenze in ordine alla presentazione di progetti di ricostruzione e istanze di rimborso.

Resta solo da rimarcare il fatto che la recente riforma di cui alla legge 220 dell'11 dicembre 2012 non prende minimamente posizione sulla problematica della natura giuridica del condominio, e quindi lascia immutato il quadro dell'elaborazione dottrinale e giurisprudenziale.

In concreto, si possono distinguere diverse fattispecie: condominio verticale, condominio orizzontale (le cosiddette villette a schiera), supercondominio.

Nel condominio "VERTICALE": più proprietà esclusive insistono, pro-diviso, sulla medesima colonna d'aria. E' questa la forma di condominio per così dire classica, ed è sicuramente il tipo di condominio che aveva in mente il legislatore del '42 quando ne dettò la prima disciplina, inserita fra le norme della comunione e contenuta negli articoli 1117 e ss.

Il legislatore della Riforma, introducendo il concetto di "unità immobiliari" e, soprattutto, l'art. 1117 bis del codice civile, ha dato però per così dire cittadinanza anche a quelle altre forme di condominio in cui, a seguito delle moderne tecniche costruttive, il fenomeno si è evoluto, sancendo che le norme dettate in tema di condominio "si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117".

Si noti inoltre che l'applicabilità della normativa sul condominio non dipende dal numero di persone, (o anche di unità immobiliari), che ad esso partecipano cosicché si ha condominio anche se ci siano solo due distinti proprietari delle unità immobiliari (cosiddetto "condominio minimo", come chiarito dalle SS.UU. della Cassazione con sentenza n. 2046/2006)

Fra le norme che disciplinano il condominio, quella che più da vicino interessa il nostro tema è l'art. 1128 cod. civ., che, sotto la rubrica Perimento totale o parziale dell'edificio, così recita:

Art. 1128

"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."

Veniamo quindi ad esaminare il contenuto, che poi dovrà essere rapportato con la disciplina speciale, sia nazionale che regionale, dettata in relazione agli eventi sismici del 20-29 maggio 2012

Occorre innanzitutto premettere che, secondo la giurisprudenza, l'art. 1128 si occupa solo degli effetti della distruzione totale o parziale per cause estranee alla volontà dei condomini (rovina per vetustà, incendio, scoppio e , naturalmente, terremoto, - C. 4414/77; C. 1663/74); la norma contenuta nell'art. 1128 non trova applicazione invece quando l'edificio viene demolito per volontà dei proprietari, neppure nell'ipotesi di demolizione dell'edificio a scopo di ricostruzione, salvo che ciò non sia reso necessario dall'esigenza di evitare crolli dello stabile, che possano causare danni a cose o persone; in questi casi, infatti, il perimento è determinato dalla condizione oggettiva dell'immobile che rende, a propria volta, necessaria la demolizione delle parti pericolanti (Cass. 4102/80, con riferimento ad un'ipotesi di demolizione per vetustà del fabbricato - anche la dottrina però è concorde nel ritenere che l'ipotesi di perimento totale deve essere equiparata all'ipotesi di demolizioni necessitate da vetustà o 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 - CRISCUOLO).

Esaminiamo quindi in modo distinto le due fattispecie del a) perimento totale o per almeno $\frac{3}{4}$ da un lato, e b) perimento per una parte inferiore a $\frac{3}{4}$ dall'altro, poiché la legge associa ad esse effetti e conseguenze differenti.

a) Il perimento totale o per una parte che rappresenti i $\frac{3}{4}$ dell'edificio condominiale determina l'estinzione del condominio, per mancanza dell'oggetto. Il perimento, infatti, causa il venir meno del rapporto di servizio tra le unità abitative in proprietà esclusiva e le parti comuni e dei diritti reali sulle singole porzioni immobiliari che, come vedremo, si trasferiscono sul suolo e sui materiali che giacciono su di esso.

Così Cassazione con sentenza 3933/1989: "E' indubbiamente ispirata ad esatti criteri giuridici la decisione della Corte di Appello, secondo cui, nell'ipotesi di distruzione totale (o pressoché totale come si deduce dalla ricorrente) di un edificio in regime condominiale, venendo meno, per mancanza dell'oggetto, sia i diritti reali esclusivi sulle singole porzioni immobiliari sia il condominio, residua autonomamente la comproprietà dell'area di risulta: questa, infatti, rientrava già tra le parti comuni dell'edificio (art. 1117 c.c.) anteriormente alla distruzione, appartenendo "pro indiviso" ai singoli condomini in corrispondenza dell'entità della quota esclusiva di ciascuno di essi sull'intera costruzione. Posta tale incontrovertibile premessa, ovvia ne fu, quale indefettibile corollario, l'applicata conseguenza della estensione del diritto dei singoli comproprietari, secondo il principio dell'accessione (art. 934 c.c.), alla costruzione successivamente sorta, in corrispondenza proporzionale con le quote ideali di comproprietà sul suolo.

E' pur vero che gli effetti dell'accessione, prima del loro verificarsi, si sarebbero potuti escludere o modificare per contratto, essendo consentita dallo stesso art. 934 c.c. la deroga alla regola generale "omne quod inaedificatur.... solo cedit".

Come sopra precisato, il perimento di una porzione almeno pari ai $\frac{3}{4}$ 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 $\frac{1}{4}$ del valore dell'edificio. Ad onore del vero, questa seconda parte della disposizione ha suscitato diverse perplessità.

Innanzitutto, in dottrina non c'è unanimità di pareri circa il modo in cui i suddetti valori dovrebbero essere calcolati; secondo alcuni, infatti, la stima dovrebbe essere fatta ponendo in relazione il valore delle parti distrutte con quello delle parti superstiti dell'edificio, mentre per altri il

raffronto andrebbe effettuato tra il valore dell'edificio integro e quello dello stesso immobile dopo il suo perimento; in effetti questo secondo criterio appare più conforme alla lettera ed allo spirito della norma. (A favore di tale criterio Branca G., Condominio negli edifici, 536 ss. Si veda anche Triola R., Il condominio, in Bessone (diretto da), Trattato di diritto privato, Torino, 2002, 747; in giurisprudenza, invece, si veda T. Benevento, 19.8.1950, in Foro padano, 1951, I, 75, secondo cui nel calcolo della parte perita non dovrebbe tenersi conto del valore del suolo su cui l'edificio era costruito).

In secondo luogo, mentre la giurisprudenza è ferma nel sostenere che la cessazione della condominialità si estende, stante la chiara scelta legislativa, anche a quei casi di perimento parziale nella misura dei tre quarti, cosicchè sarebbe possibile la vendita all'incanto anche di quelle parti eventualmente ancora integre e fruibili (si pensi ad una serie di autorimesse costruite in corpo di fabbrica separato, e rimaste indenni, o ad una unità immobiliare sita al piano terra e non interessata dal crollo, ma che autonomamente rappresenti un valore di meno di $\frac{1}{4}$ dell'intero condominio), in dottrina si propone una soluzione più consona ad un giusto temperamento degli interessi, per cui, anche nei casi di rovina pari o superiore ai tre quarti dell'edificio, la possibilità di cedere il suolo ed il materiale residuo si limita alle sole parti completamente perite, lasciando impregiudicati i diritti dei condomini sulle proprietà scampate all'evento distruttivo (così BRANCA)

E' indubbio comunque che, fino a quando gli ex condomini non decidano di procedere alla ricostruzione, venuto meno l'edificio originario, tra gli stessi permane solo una comunione pro indiviso sull'area di risulta.

Veniamo quindi ad esaminare la posizione del singolo condomino, o sarebbe più corretto dire "comproprietario" dell'area, come disciplinata dalla normativa codicistica.

In prima battuta, a ciascun 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": questa diversa pattuizione - e quindi l'obbligo e le modalità con cui procedere alla ricostruzione - potrebbe essere contenuta, a monte, nell'atto costitutivo del condominio (es. condominio precostituito) o regolamento di condominio c.d. "contrattuale" ove, disciplinando la fattispecie del perimento, si preveda in capo ai condomini un diritto a ricostruire; oppure da una nuova convenzione fra tutti gli ex condomini: in tal caso, però, deve essere approvata da tutti i soggetti già partecipanti al condominio, non essendovi più spazio per una "deliberazione assembleare" ma solo per un accordo all'unanimità (abbiamo infatti detto che 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; in giurisprudenza, in tal senso, già Cass. civ. sez. II, 28.03.1958 n. 1075: "Dalla disposizione del primo comma, dell'art. 1128 cod. civ., il quale, in caso di perimento totale, o per tre quarti, dell'edificio, autorizza la vendita all'asta del suolo e dei materiali ad istanza di ciascun condomino, salvo che sia stato diversamente convenuto, si evince che, per la ricostruzione dell'edificio, nella stessa ipotesi, è necessario il consenso della totalità dei partecipanti"). Un'eventuale delibera non approvata all'unanimità avrebbe, infatti, il valore di un atto negoziale, vincolante solo nei confronti di coloro che l'abbiano posta in essere, ma non dei dissenzienti che, vista la natura dell'atto, non avrebbero neppure interesse ad impugnarlo, in quanto ininfluyente nei loro confronti.

In questo senso, in particolare, Cass. civ. sez. II, 05.06.1987 n. 4900

"Nell'ipotesi di totale distruzione di un edificio condominiale, venuto meno il presupposto del condominio, l'assemblea degli ex condomini, in quanto tale, non può deliberare la ricostruzione dell'immobile vincolando i dissenzienti a contribuire alle relative spese, sicché una delibera in tal senso ha il valore di un atto negoziale vincolante nei soli riguardi di coloro che la hanno posta in essere e gli ex condomini assenti o dissenzienti non hanno alcun interesse ad impugnarla, salvo il loro obbligo, a norma dell'art. 1128, ultimo comma, c. c., ove non abbiano chiesto la vendita all'asta dell'area ai sensi del 1° comma dello stesso articolo, di cedere agli altri ex condomini i loro diritti, con facoltà di preferire soltanto alcuni di essi"

Questa sentenza è, a mio avviso, molto importante anche perché chiarisce che la disposizione dell'ultimo comma dell'art. 1128 cod. civ., si applica anche nell'ipotesi disciplinata dal primo comma del medesimo articolo, quella del perimento totale o per almeno i tre quarti.

Già in tal senso in effetti si era espressa la S.C. (Cass 4414/1977), in materia di conflitto tra condomini circa la ricostruzione dell'edificio, ritenendo che "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."

Nella nostra prospettiva, e in quella di tutta la legislazione speciale emanata in materia (che purtroppo, come vedremo, non contiene nessun riferimento esplicito alla disciplina dettata dall'art. 1128 c.c.), l'obiettivo cui si deve tendere è quello della ricostruzione, e quindi il caso di richiesta, da parte di un ex-condomino, della vendita all'asta del suolo e dei materiali potrà e 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; in questo senso si è espressa, recentemente, anche la Cassazione (sentenza n. 23333/2006), ove la suprema corte ha avuto modo di precisare che, "nell'ipotesi di perimento del condominio, il rifiuto dell'ex-condomino a partecipare alla ricostruzione, quale presupposto per la c.d. cessione coattiva ai sensi dell'art. 1128, 4° comma, cod. civ. - norma applicabile non solo all'ipotesi di perimento totale ma anche a quella di perimento parziale - deve manifestarsi o nella richiesta di vendita del suolo o in una netta opposizione a ricostruire l'edificio ed a sopportare la relativa spesa, non essendo sufficiente, a tal fine, un comportamento meramente inerte o una semplice divergenza in ordine alle caratteristiche del nuovo edificio."

Chiaro ed evidente il "favor" per la ricostruzione, rispetto alla prospettiva della "dissoluzione del condominio", che si può far risalire ad una tutela della proprietà e del diritto a conservare l'abitazione, di cui c'è traccia anche nella nostra Carta Costituzionale.

D'altronde già la giurisprudenza di merito aveva sostenuto che deve ritenersi atto emulativo l'opposizione di un condomino alla ricostruzione dell'edificio allorquando tale condotta non sia giustificata da una pur minima utilità per suo autore stante la funzione sociale della proprietà.

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.

Tale diritto costituirebbe una facoltà insita nel diritto di proprietà che, dopo il crollo, si trasferisce sul suolo e sui materiali di risulta e quindi connaturata al diritto di comproprietà di cui costituisce estrinsecazione (cfr. Cass. civ. sez. II, 05.03.1979 n. 1375 "Se l'edificio condominiale perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, senza che nessun condomino richieda la vendita all'asta del suolo e dei materiali, a norma dell'art. 1128 c.c., il diritto di ciascun condomino alla ricostruzione dell'edificio non viene meno per mancato esercizio, non potendosi estendere, all'ipotesi in esame, la prescrizione ventennale per non uso prevista dall'art. 954, ultimo comma, c.c. per il diverso diritto di costruire o ricostruire un edificio su suolo altrui".)

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: la giurisprudenza ha avuto modo di precisare che tale cessione non ha luogo di

diritto, per effetto della pura e semplice ricostruzione ma che si perfeziona solo con un vero e proprio negozio traslativo, per il quale è richiesta la forma scritta. L'atto, quindi, potrebbe assumere la forma o di una scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico. Con tale atto il condomino dovrebbe manifestare la propria volontà di cessione. Non si esclude, tuttavia, la possibilità di attuare la cessione in modo coattivo; in tal caso, la cessione viene realizzata tramite una sentenza costitutiva.

Si è precisato però che la disposizione contenuta nel 4° comma della norma è destinata a non trovare applicazione quando "il giudice del merito accerti che il condomino non si sia opposto alla ricostruzione, ma abbia manifestato la volontà di procedervi solo a condizione che la stessa avvenga in maniera conforme ai progetti presentati che ricalcano la tipologia preesistente e secondo trasparenti e ben chiare indicazioni di spesa". Ne consegue, pertanto, che in una tale eventualità deve essere riconosciuto al singolo condomino il diritto di proprietà esclusiva sulle parti del ricostruito edificio in proporzione corrispondente alla sua quota di partecipazione alla comunione dell'area di sedime. (Cfr. Cass. civ., 30.10.2006, n. 23333, sopracitata).

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.

I condomini che abbiano provveduto alla ricostruzione dell'immobile, nonostante il parere contrario di alcuni, devono quindi corrispondere ai dissenzienti la somma che si sarebbe realizzata con la vendita all'asta del suolo e dei materiali; se, invece, questi ultimi fossero interessati a recuperare le loro unità immobiliari dovrebbero, ovviamente, concorrere alle spese.

b) Il 2° co. dell'art. 1128 si occupa, invece, del perimento parziale dell'edificio, cioè inferiore ai $\frac{3}{4}$ del suo valore. In questo caso, il crollo non fa venir meno il condominio, poiché il suo substrato materiale permane, sebbene in parte e non per intero.

Sopravvivendo il condominio, in tale ultima ipotesi, anche i suoi organi restano "vitali". In questo caso, infatti, è la stessa assemblea a poter deliberare la ricostruzione dell'edificio. All'assemblea compete, inoltre, deciderne le modalità concrete (modalità tecniche, statiche ed estetiche), i tempi e le spese, senza che il giudice possa ordinare la ricostruzione della parti perite e sindacare nel merito l'opportunità e l'equità della deliberazione.

Quanto alle maggioranze con cui l'assemblea dovrà deliberare - ma sul punto vedremo che è intervenuta la legislazione speciale - a livello di normativa codicistica occorrerà far riferimento alla disciplina prevista dall'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), il quale, anche nel testo previgente alla riforma, rimandando al 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. Si tratta di una deliberazione che, laddove non fosse impugnata per vizi d'invalidità, obbligherebbe tutti i condomini, in ragione del valore millesimale della loro proprietà, a partecipare alle spese per la ricostruzione (art. 1128, II comma c.c.).

Occorre sottolineare che le norme concernenti delibere assembleari in ambito di "ricostruzione" hanno per oggetto unicamente le parti comuni dell'edificio, ma è ovvio che la ricostruzione delle parti comuni impone comunque il ripristino delle porzioni di proprietà esclusiva, quanto meno nelle parti necessarie a consentire la riedificazione delle strutture condominiali (come dire i muri, i soffitti e le strutture portanti in genere dovranno essere ricostruite, ma non c'è quest'obbligo per le finiture interne delle singole unità immobiliari).

In questa situazione, 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, non potendo chiedere la demolizione della costruzione ex art. 936 e 938, potrà o meglio dovrà unicamente 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 (che quindi diverranno comproprietari in comunione delle parti già in proprietà esclusiva del condomino

"uscente") 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.

Cosa succede se l'assemblea, per mancanza di quorum, non riesce a deliberare o se assume una delibera contraria alla ricostruzione?

Secondo l'opinione più autorevole (BRANCA) la mancanza della suddetta decisione o l'approvazione da parte dell'assemblea di una deliberazione contraria non impedisce ai singoli condomini di ricostruire le proprie unità immobiliari, unitamente alle parti comuni necessarie per il godimento delle prime, non potendosi negare a chi aveva il diritto di mantenere la sua costruzione sul suolo, in quanto proprietario dello stesso ex art. 1117 c.c. o ad altro titolo, di poterla riedificare, ai sensi dell'art. 1102 c.c. In questi casi, però, devono farsi salvi il rispetto delle caratteristiche statico-tecniche preesistenti, in modo da non impedire agli altri condomini, che non abbiano ceduto i propri diritti, di usare delle parti comuni, secondo il loro diritto ed il divieto di attuare delle innovazioni, per le quali è indispensabile una delibera assembleare approvata con la maggioranza prevista dal 5° co. dell'art. 1136 c.c. . In questo senso si è pronunciata anche la Cassazione con sentenza 5762/1980.

Si ritiene inoltre che, qualora sia impossibile acquisire una delibera dell'assemblea che autorizzi la ricostruzione dell'edificio perito per meno dei 3/4 del suo valore, non è consentito ricorrere all'autorità giudiziaria in sede di volontaria giurisdizione, come previsto dall'art. 1105, ult. co., poiché la controversia riguarda l'esistenza e l'estensione di alcuni diritti soggettivi che deve essere risolta, per tale motivo, in sede contenziosa.

Il 3° co. dell'art. 1128 , infine, prevede, che l'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni sia destinata esclusivamente alla loro ricostruzione; anche questa disposizione è stata interpretata come un chiaro segno della preferenza accordata dal legislatore alla ricostruzione dell'edificio perito.

Fin qui la normativa codicistica; su di essa si innesta, e cercheremo di capire in che limiti e con che effetti, la Legislazione speciale

Interazione tra disciplina codicistica e legislazione speciale.

La L.R. 16/2012 si interseca con la disciplina codicistica sopra richiamata e dà assoluta prevalenza alla ricostruzione, prevedendo una serie di meccanismi diretti ad ovviare alle varie situazioni in cui, per opposizione od inerzia di alcuni 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.

Volendo riassumere i tratti più significativi di tale normativa, si può dire che la legge attribuisce ai Comuni, entro un termine ben preciso (120 giorni dall'entrata in vigore della legge Regionale, quindi sostanzialmente entro il giugno 2013), il compito di individuare, nell'ambito dei propri territori degli "aggregati edilizi" da recuperare attraverso interventi unitari: nell'ambito di ogni aggregato, devono altresì essere perimetrate le cosiddette UMI, cioè Unità Minime di Intervento, costituite dagli insiemi di edifici che, per contiguità strutturale, devono essere recuperati con una progettazione unitaria di intervento, che tenga conto delle esigenze di sicurezza sismica, contenimento energetico e qualificazione dell'assetto urbanistico.

Una volta individuati tali aggregati edilizi, e le UMI al loro interno, l'elenco deve essere pubblicato sul sito istituzionale del Comune, ed i proprietari delle unità immobiliari delle UMI devono, entro 90 giorni da tale pubblicazione deliberare l'esecuzione unitaria degli interventi e presentare il relativo progetto,

anche se non intendono richiedere i finanziamenti per la ricostruzione (art. 7 c. 9).

Le UMI possono assumere sostanzialmente due configurazioni, che vengono esplicitate dai commi 6 e 7 dell'art. 7.

Il comma 6 così recita:

"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."

In questo primo quindi caso l'Unità Minima di Intervento COINCIDE con un edificio condominiale: cosa significhi però "condominio formalmente costituito" è abbastanza arduo da capire, anche perché, non essendo, come si è visto, il condominio un ente dotato di soggettività, si fa fatica anche ad individuare un "forma" che debba assumere il condominio per essere giuridicamente "riconoscibile". Probabilmente il legislatore Regionale fa riferimento ad un condominio che, indipendentemente dalle sue dimensioni e dal numero dei condomini, abbia il suo Codice Fiscale, il suo Amministratore regolarmente nominato ed un'assemblea in grado di deliberare (quindi forse non il condominio minimo, di due soli condomini, visto che in quel caso il principio assembleare non si ritiene applicabile).

In questa fattispecie, per gli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e ricostruzione viene previsto un quorum deliberativo individuato per relationem con quello previsto dall'art. 3 c. 4 secondo periodo, del decreto-legge n. 74 del 2012, convertito dalla legge n. 122 del 2012, che prevede, quale quorum deliberativo, "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, ovviamente nel vecchio testo vigente all'epoca dell'emanazione di detta legge, ma non modificato dalla riforma del condominio, che prevedeva e prevede il quorum deliberativo della maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio), .

Lo stesso 4° comma dell'art. 3 D.L. 74/2012, al primo periodo, derogando agli articoli 1136, V comma, 1120 e 1121 c.c., testo ante riforma, stabilisce che gli interventi di recupero, che comportino innovazioni (e quindi non fedele ricostruzione del preesistente), possono essere deliberate a maggioranza dell'assemblea purchè consti il voto favorevole di almeno la metà del valore dell'edificio (anziché i due terzi necessitati dalla disciplina codicistica)

E' evidente che si voglia in tal modo facilitare al massimo la decisione sulla ricostruzione ed il ripristino degli immobili danneggiati, con le eventuali innovazioni rese necessarie dalle normative urbanistiche e progettuali.

I commi 7 e 8 dell'art. 7 L.R. 16/2012 invece prevedono:

"7. Fuori dai casi di cui al comma 6, i proprietari designano all'unanimità un rappresentante unico, delegato a svolgere tutti gli adempimenti connessi all'esecuzione dell'intervento unitario, tra cui la presentazione della domanda di contributo, la predisposizione e presentazione del progetto, la riscossione del contributo riconosciuto e il riparto delle spese.

8. Ove non si raggiunga l'unanimità ai sensi del comma 7, i proprietari che rappresentino almeno la maggioranza del valore dell'UMI, in base all'imponibile catastale, si possono costituire in consorzio, ai fini della presentazione al comune del progetto unitario di interventi. Il consorzio così costituito beneficia dei contributi per la ricostruzione spettanti per l'intera UMI e, prima dell'inizio dei lavori, consegue la piena disponibilità della stessa, mediante l'occupazione temporanea di cui all'articolo 14, comma 3."

Siamo quindi al di fuori dell'ipotesi di edificio condominiale, o meglio di "condominio formalmente costituito" per usare le parole del comma precedente, ma in tutte quelle altre fattispecie in cui più edifici, fisicamente autonomi ma verosimilmente contigui fra loro, sono ricompresi nella

medesima Unità Minima di Intervento poiché valutati dall'amministrazione comunale necessitanti di un intervento di ricostruzione o recupero unitario, in base evidentemente alle caratteristiche strutturali dei medesimi; sarà in buona sostanza il caso di una pluralità di villette o capannoni a schiera (c.d. condominio orizzontale), se non formalmente costituiti in condominio, o, più frequentemente, quegli insiemi di edifici da terra a cielo addossati gli uni agli altri che normalmente compongono i nostri centri storici.

Anche in questi casi, proprio per l'unitarietà dell'intervento, i singoli proprietari, all'unanimità, dovranno individuare un rappresentante comune per gestire tutta la pratica di presentazione del progetto dell'intervento, la domanda dei contributi, la riscossione dei medesimi ed il riparto delle spese.

Al comma successivo, il legislatore regionale, rendendosi evidentemente conto della difficoltà del raggiungimento dell'unanimità per l'assunzione di tali decisioni e la nomina di un rappresentante comune, prevede 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 16/2012.

Orbene, occorre innanzitutto precisare che il "consorzio" di cui ci parla l'ottavo comma, non potrà essere, evidentemente, quello previsto dagli articoli 2602 e ss. cod. civ. per il "coordinamento della produzione e degli scambi", ma più verosimilmente, un'aggregazione simile a quella disciplinata, ad esempio, dall'art. 870 c.c. per la formazione dei comparti urbanistici, là dove è previsto che più proprietari possano riunirsi in consorzio per l'esecuzione delle opere di comparto necessarie alla realizzazione del piano particolareggiato; un ente quindi che, in un certo qual modo, agisca in modo unitario in nome e per conto dei consorziati, tramite un proprio organismo rappresentativo.

Se la costituzione di tali consorzi sembra, di primo acchito, di difficile configurazione, ancora di più improbabile realizzazione mi sembra il meccanismo previsto dall'ottavo comma là dove prevede un'occupazione temporanea da parte del "consorzio" di quelle porzioni immobiliari i cui proprietari non vogliono aderire al consorzio stesso, e ciò a fronte, presumibilmente di un verbale di "immissione nel possesso" emesso da parte di "uffici espropri", eventualmente anche intercomunali, che i singoli Comuni, i quali assumono la qualifica di autorità esproprianti ai sensi del I comma dell'art. 14 Legge Regionale, per l'esecuzione dei procedimenti espropriativi necessari per la ricostruzione (ivi compresi, dice tale ultima norma, gli atti di occupazione temporanea e le espropriazioni finalizzate alla realizzazione delle opere private), potranno creare ad hoc.

Al comma 9 dell'art. 7 L.R. 16/2012 si precisa che i condomini ed 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 (sic!) 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.

Cosa succede se il condominio o comunque i singoli proprietari di unità immobiliari ricomprese nelle UMI non decidono di farsi e non presentano il progetto entro il suddetto termine?

La norma prevede che possa intervenire il Comune, il quale, previa notifica ai 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, ci dice il successivo 10° comma, dei contributi previsti per la ricostruzione.

E' quindi prevista, nell'inerzia dei proprietari privati, la possibilità di un'iniziativa

pubblica per favorire la ricostruzione, che può arrivare non solo all'occupazione temporanea, ma anche alla vera e propria espropriazione, quantomeno qualora i costi degli interventi siano superiori ai contributi percepiti; il secondo periodo del comma 11 ci dice infatti che 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.

Si noti che tale procedimento di "occupazione temporanea" (ed eventualmente, direi, di espropriazione ove ce ne fossero i presupposti), può essere attuata dal Comune non solo in caso di totale inerzia del condominio o comunque dell'UMI, (perché ad esempio l'assemblea non riuscisse a deliberare o non si riuscisse a costituire il consorzio previsto dall'8° comma), ma anche e solo nei confronti dei singoli condomini o 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.

E' così ancora più rimarcata la assoluta preminenza data alla necessità di ricostruire, rispetto al diritto dei singoli privati di non dar corso alla ricostruzione della rispettiva proprietà; resta da verificare se una normativa di rango regionale può derogare al diritto del singolo proprietario dell'unità immobiliare andata distrutta di non ricostruire, ma ad esempio di chiedere la vendita all'asta del suolo, o cedere i propri diritti agli altri condomini, così come previsto e regolato dall'art. 1128 c.c.

E il problema è forse ancora più delicato nei casi in cui si sia in presenza di un edificio condominiale che non faccia parte di una UMI, 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.

Quale sarà l'applicazione pratica del castello normativo messo in piedi dal legislatore regionale, sarà tutto da vedersi; la prima impressione, è che si attribuiscono compiti e poteri alle autorità Comunali forse superiori alle loro forze, con possibilità, in caso di applicazione non attentamente meditata della normativa, di soprusi e violazioni di diritti che potrebbero dar luogo ad un non esiguo contenzioso, soprattutto là dove la ricostruzione sia complicata e non possa limitarsi al ripristino di quanto preesistente, ma richieda sostanziali modifiche nella riedificazione, o anche una diversa dislocazione territoriale.

Proprio riguardo alla fattispecie di impossibilità di ricostruzione dell'edificio nella stessa area in cui sorgeva, il comma 2 dell'art. 14 L.R. 16/2012 ci dice che l'approvazione da parte del Comune del piano di delocalizzazione "...comporta contemporaneamente la modifica della pianificazione urbanistica, l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, la dichiarazione di pubblica utilità e produce gli effetti del decreto di occupazione d'urgenza sia dell'edificio da delocalizzare sia dell'area individuata per la ricostruzione, ove la stessa debba essere acquisita coattivamente. La pubblicazione dell'avviso dell'avvenuta adozione, con l'esplicita indicazione che il piano è preordinato all'apposizione del vincolo espropriativo, prende luogo della comunicazione individuale, ai sensi dell'articolo 9, comma 4, della legge regionale n. 37 del 2002."

Al proposito si può citare una pronuncia della cassazione, emanata in relazione ad una legislazione speciale dettata per un altro evento calamitoso, che ha ritenuto che l'incompatibilità della norma di cui all'art. 1128, comma 1, con le norme speciali (perimento di edificio dipendente da eventi

bellici) in tanto può prospettarsi in quanto sia possibile la ricostruzione dell'edificio distrutto sullo stesso suolo. Quando invece tale ricostruzione in sito non sia consentita per impedimento derivante dalle disposizioni del regolamento edilizio comunale o da ragioni di carattere tecnico, igienico, economico o sociale ovvero dei miglioramenti che deriverebbero dalla ricostruzione in luogo diverso e debba, quindi, effettuarsi su altra area, rimane ferma la facoltà di ciascun condomino di richiedere, ex art 1128, comma 1, la vendita all'asta del suolo su cui non è possibile ricostruire l'edificio.

Segue il testo completo della normativa sopra commentata

Art. 7

Individuazione e attuazione delle Unità minime di intervento - UMI

1. Sulla base della rilevazione dei danni prodotti dal sisma, delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e paesaggistiche del tessuto edilizio, e tenendo conto degli elementi conoscitivi presenti negli strumenti urbanistici vigenti e adottati, i comuni, con apposita deliberazione del Consiglio comunale assunta entro il termine di centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge e pubblicata sul sito istituzionale del comune, possono individuare gli aggregati edilizi da recuperare attraverso interventi unitari. Negli aggregati edilizi la progettazione deve tener conto delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti, secondo quanto previsto dalla normativa tecnica per le costruzioni vigente. Con il medesimo provvedimento sono altresì perimetrati, per ogni aggregato edilizio, le UMI costituite dagli insiemi di edifici subordinati a progettazione unitaria, in ragione della necessaria integrazione del complessivo processo edilizio finalizzato al loro recupero, nonché in ragione della necessità di soddisfare esigenze di sicurezza sismica, contenimento energetico e qualificazione dell'assetto urbanistico.

2. Nella definizione delle UMI l'amministrazione comunale deve armonizzare le seguenti esigenze:

- a) assicurare l'unitarietà della progettazione e dell'intervento sotto il profilo strutturale, tecnico-economico, architettonico ed urbanistico;
- b) rendere il dimensionamento delle UMI compatibile con le esigenze di rapidità, fattibilità ed unitarietà dell'intervento.

3. Gli interventi di riparazione e ripristino con miglioramento sismico degli edifici danneggiati e di ricostruzione degli edifici distrutti, ricompresi all'interno delle UMI, sono attuati con interventi diretti, nel rispetto di quanto disposto dalla presente legge e dalla pianificazione urbanistica, come eventualmente modificata dal piano della ricostruzione.

4. Gli interventi eseguiti sugli edifici compresi nelle UMI e la concessione dei relativi contributi sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario di intervento e alla formazione dei conseguenti titoli edilizi. Allo scopo di accelerare l'attività di ricostruzione, il comune può consentire che il progetto unitario sia attuato per fasi o per lotti distinti, rilasciando autonomi titoli abilitativi per ciascun edificio o unità strutturale, e quantificando i relativi contributi, previa verifica del livello di sicurezza che sarebbe raggiunto da ciascuna fase o lotto d'intervento, il quale non può risultare inferiore a quello stabilito dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture 14 gennaio 2008 e dal progetto approvato.

5. Per la determinazione dei contributi dovuti, le UMI sono equiparate agli edifici, come definiti dalle ordinanze commissariali.

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.

7. Fuori dai casi di cui al comma 6, i proprietari designano all'unanimità un rappresentante unico, delegato a svolgere tutti gli adempimenti connessi all'esecuzione dell'intervento unitario, tra cui la presentazione della domanda di contributo, la predisposizione e presentazione del progetto, la riscossione del contributo riconosciuto e il riparto delle spese.

8. Ove non si raggiunga l'unanimità ai sensi del comma 7, i proprietari che rappresentino almeno la maggioranza del valore dell'UMI, in base all'imponibile catastale, si possono costituire in consorzio, ai fini della presentazione al comune del progetto unitario di interventi. Il consorzio così costituito beneficia dei contributi per la ricostruzione spettanti per l'intera UMI e, prima dell'inizio dei lavori, consegue la piena disponibilità della stessa, mediante l'occupazione temporanea di cui all'articolo 14, comma 3.

9. I condòmini e i proprietari di cui ai commi 6, 7 e 8 devono deliberare l'esecuzione unitaria degli interventi e presentare il relativo progetto entro novanta giorni dalla pubblicazione sul sito istituzionale del comune della deliberazione di perimetrazione delle UMI, anche se non intendano richiedere i finanziamenti previsti per la ricostruzione. Decorso inutilmente tale termine, il comune, previa notifica ai singoli proprietari coinvolti di una diffida ad adempiere entro i successivi trenta giorni, può provvedere all'occupazione temporanea degli immobili di cui all'articolo 14, comma 3, al fine dell'esecuzione degli interventi. Il provvedimento di occupazione temporanea può anche riguardare le sole unità immobiliari dei condòmini e dei proprietari dissenzienti, provvedendo in tal caso il comune a sostituirsi agli stessi nelle deliberazioni e negli adempimenti richiesti per l'attuazione unitaria degli interventi, secondo le modalità dei medesimi commi 6, 7 e 8.

10. Per l'esecuzione dei lavori, i comuni usufruiscono dei contributi per la ricostruzione spettanti per gli edifici interessati dal provvedimento di occupazione temporanea, in applicazione delle ordinanze del Commissario delegato, e possono richiedere al fondo di rotazione di cui all'articolo 8 anticipazioni delle risorse finanziarie necessarie per completare gli interventi, nei limiti della quota del costo ammissibile e riconosciuto non coperta dal contributo concesso.

11. Nei casi di cui ai commi 8 e 9, il comune e i proprietari attuatori degli interventi si rivalgono sui restanti proprietari degli edifici, qualora i costi degli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione siano superiori ai contributi percepiti. L'amministrazione comunale può procedere anche all'acquisizione dell'immobile ai sensi dell'articolo 42-bis del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità. (Testo A)), acquisendolo al patrimonio indisponibile ovvero provvedendo all'alienazione dello stesso al valore di mercato, con diritto di prelazione a favore del proprietario originario.

12. Ai sensi dell'articolo 10, comma 12, del decreto-legge n. 83 del 2012, convertito, dalla legge n. 134 del 2012, agli oneri derivanti dall'elaborazione della deliberazione di cui al comma 1 del presente articolo, i comuni fanno fronte con le risorse a valere sul fondo di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto-legge n. 74 del 2012, convertito dalla legge n. 122 del 2012.

13. Le disposizioni di cui ai commi 6, 8, 9, 10 e 11 del presente articolo e all'articolo 8, trovano applicazione anche per gli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione di edifici condominiali non facenti parte di UMI.

Art. 14

Disposizioni speciali in materia di procedure espropriative

1. Fermi restando i provvedimenti assunti in termini di somma urgenza dal Commissario delegato, ai sensi dell'articolo 10 del decreto-legge n. 83 del 2012, convertito dalla legge n. 134 del 2012, i comuni interessati dal sisma assumono la qualifica di autorità esproprianti, competenti all'emanazione degli atti dei procedimenti espropriativi necessari per la ricostruzione, ivi compresi gli atti di occupazione temporanea e le espropriazioni finalizzate alla realizzazione di opere private in attuazione della presente legge. Per l'esercizio di dette funzioni i comuni possono organizzare uffici espropri intercomunali presso le unioni di comuni o in un'altra forma associativa prevista dalla legge ovvero avvalersi, previa apposita convenzione, degli uffici espropri della provincia o di altri enti locali. In ogni caso, le province interessate assicurano il supporto tecnico e la collaborazione operativa dei propri uffici espropri.

2. Nei casi di delocalizzazione previsti dal piano della ricostruzione, l'approvazione del piano comporta

contemporaneamente la modifica della pianificazione urbanistica, l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, la dichiarazione di pubblica utilità e produce gli effetti del decreto di occupazione d'urgenza sia dell'edificio da delocalizzare sia dell'area individuata per la ricostruzione, ove la stessa debba essere acquisita coattivamente. La pubblicazione dell'avviso dell'avvenuta adozione, con l'esplicita indicazione che il piano è preordinato all'apposizione del vincolo espropriativo, prende luogo della comunicazione individuale, ai sensi dell'articolo 9, comma 4, della legge regionale n. 37 del 2002.

3. Per le occupazioni temporanee necessarie alla attuazione degli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e ricostruzione nonché per le eventuali espropriazioni in attuazione della presente legge, gli uffici espropri provvedono alla redazione dello stato di consistenza e del verbale di immissione in possesso degli immobili. Il verbale di immissione in possesso costituisce provvedimento di provvisoria occupazione a favore del Comune. L'occupazione temporanea non può avere durata superiore a tre anni e per essa non è dovuto alcun indennizzo. In caso di acquisizione dell'immobile, ai sensi dell'articolo 7, comma 11, l'indennità è determinata dall'ufficio espropri entro dodici mesi dalla data di immissione in possesso, tenuto conto delle destinazioni urbanistiche antecedenti la data del 20 maggio 2012 e del valore dell'immobile prima del sisma.

4. Ai sensi dell'articolo 10, comma 12 del decreto-legge n. 83 del 2012, convertito dalla legge n. 134 del 2012 agli oneri derivanti dal presente articolo i comuni interessati fanno fronte con le risorse a valere sul fondo di cui all'articolo 2, comma 1, decreto-legge n. 74 del 2012, convertito dalla legge n. 122 del 2012.

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

Art. 3 comma 4

4. In deroga agli articoli 1120, 1121 e 1136, 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.