

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

La ricostruzione dei fabbricati condominiali. I negozi attuativi e l'intervento del Notaio

Introduzione e inquadramento dei temi trattati

La presente relazione è il frutto di alcune riflessioni necessitate dall'esigenza di comprendere il meccanismo giuridico (negoziale) derivante dalla demolizione di un fabbricato condominiale e dalla sua ricostruzione.

Già la precedente relazione ha ricordato l'esistenza delle due figure del *condominio verticale* e del *condominio orizzontale*: tali realtà saranno oggetto di un tentativo di inquadramento nei limiti del titolo di questo breve lavoro.

Partendo dalla fattispecie del cosiddetto condominio “VERTICALE” distrutto e/o demolito in conseguenza del sisma - una volta assunta dai condomini la decisione di ricostruire, nei termini e secondo le modalità sopra esposte e che ulteriormente verranno approfondite nei successivi interventi in materia di ordinanze commissariali - ci si deve porre il problema della sorte dei diritti solitari dei singoli condomini e, conseguentemente, di comprendere la via da adottare per poter ritornare ad essere proprietari singoli di una porzione del "nuovo" fabbricato che dovrà tornare ad essere condominiale.

Il punto zero da cui partire per affrontare il problema che ho cercato di delineare è la fattispecie giuridica che sorge a seguito del fatto concreto della demolizione del fabbricato: come prima ben detto, a seguito della distruzione/demolizione dell'edificio, si crea fra gli ormai “ex” condomini la comproprietà sul suolo su cui l'edificio condominiale sorgeva, (essendo le rispettive quote di comproprietà equivalenti ai millesimi di partecipazione al preesistente condominio).

Si ricorda ancora una volta che la demolizione del fabbricato condominiale fa venire meno il condominio per la mancanza dell'oggetto stesso costituito dalla compresenza di proprietà solitarie e di proprietà comuni poste a servizio di quelle solitarie.

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

Si deve, pertanto, creare il titolo che consenta di derogare al richiamato principio dell'accessione in base al quale l'edificando fabbricato seguirà esattamente la proprietà del suolo: il che significa che l'edificando fabbricato - si vuole ancora ribadire - apparterrà in comunione e pro-indiviso ai comunisti del suolo nelle stesse proporzioni in cui i medesimi partecipavano alla comunione del suolo stesso, salvo appunto non risulti diversamente dal titolo.

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

La prima via è quella che va sotto la definizione "condominio precostituito", fattispecie molto usata nei nostri territori negli anni del primo boom economico, quando più soggetti acquistavano in comproprietà un'area edificabile e convenivano contestualmente di procedere alla costruzione di un fabbricato condominiale formato da singole porzioni in proprietà non comune ma esclusiva servite dai beni comuni (scale, area esterne, locali di servizio...). La tecnica notarile più moderna realizza tale fattispecie mediante il **contratto di divisione di cosa futura**: atto con il quale i comproprietari, mediante una finzione giuridica, dividono oggi (momento cronologico in cui si è in presenza della sola area nuda) il futuro ed erigendo fabbricato, in modo che, mentre la costruzione avanza, già le singole porzioni nascono di proprietà solitaria ed ogni condividente possa finire e rifinire la propria porzione secondo i propri progetti senza preoccuparsi delle altre singole porzioni. Variante a tale fattispecie è la divisione del fabbricato finito.

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

La seconda via, alternativa a quella della "prestituzione di condominio", è quella della **riedificazione cosiddetta conforme o fedele**, cioè la realizzazione del nuovo fabbricato - mi si passi ora il termine che cercherò poi di spiegare - **uguale al precedente demolito**.

Condominio verticale. Problema della individuazione dell'area in comproprietà

Proseguendo con la riflessione sulla ricostruzione del condominio verticale demolito, risulta ora necessario affrontare un **tema preparatorio all'atto di divisione di cosa futura**: la determinazione delle quote millesimali dell'area di risulta dalla demolizione; meglio, la determinazione dell'area stessa relativamente alla quale sono da calcolare i millesimi di comproprietà.

A questo proposito, non si può sottacere delle difficoltà che possono in concreto presentarsi per individuare esattamente i millesimi di spettanza di ogni condomino, ma è vero che si tratta di una operazione tecnica e quindi di competenza di altri professionisti.

Posto che ci sono vari modi per calcolare i millesimi, il tema che si vuole affrontare è, quindi, relativo alle parti in proprietà esclusiva che, ancora esistente il fabbricato, non facevano parte dello spazio occupato dal fabbricato principale. Mi sto riferendo alle aree esclusive quali giardini delle cosiddette maisonette; alle aree poste dietro al fabbricato principale acquistate in modo esclusivo e destinate a orto, posto auto, cuccia del cane o a qualsiasi altra destinazione; al box auto nella stecca separata dal fabbricato principale che non ha avuto danni e che non è stata quindi demolita...

Gli esempi fatti sono tutti relativi a beni che, da un punto di vista meccanico, non sono stati "demoliti" e rientrano tutti nel concetto di pertinenza di cui all'art. 817 c.c.: "sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa".

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

Il tema è, come intuibile, particolarmente delicato e, a supporto delle riflessioni che sto cercando di illustrare, abbiamo anche provveduto a richiedere un parere all'Ufficio Studi del Notariato il quale non ha ancora fornito una risposta perchè, così come ci ha confermato, il tema non risulta ancora affrontato in dottrina e giurisprudenza e lo stanno affrontando in commissione Studi.

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

L'art. 1117 c.c., novellato e in vigore dal 18.6.2013, prevede al primo comma: "Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle **singole unità immobiliari** dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: ..."

L'art. 1117 bis c.c., introdotto dalla citata novella, recita: "Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più **unità immobiliari** o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117".

Importante sottolineare che il legislatore della riforma introduce in questa materia il concetto di "**unità immobiliare**", mentre ante riforma, per individuare il vincolo di destinazione condominiale, faceva riferimento **ai diversi piani o porzioni di piani di un edificio**.

Poichè ogni modifica legislativa deve avere un senso (anche se non sempre accade a causa dell'attuale modo di fare norme), si è cercato di dare contenuto al detto cambio di definizione utilizzando anche la normativa in materia di catasto.

Dal lavoro di Rizzi: "Sul punto appare d'obbligo il richiamo all'art. 5 del R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 ("Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano") che così definisce l' "**unità immobiliare urbana**": "**Si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio.**"

A sua volta l'art. 2 del D.M. 2 gennaio 1998 n. 28 ("Regolamento di costituzione del catasto Fabbricati e adeguamento della nuova cartografia catastale") così dispone:

"1. L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato o da un fabbricato o da un insieme di fabbricati o da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta **potenzialità di autonomia funzionale e reddituale**.

...

Da entrambe le norme emerge un concetto di "**unità immobiliare urbana**" **quale porzione di immobile**.

Tale interpretazione "analogica" porta a dare una soluzione al problema legato alle aree scoperte di pertinenza esclusiva di singole porzioni del fabbricato, nonchè agli altri beni immobili asserviti come pertinenza al bene principale, .

Con riguardo alla definizione di unità immobiliare urbana, di cui all'art. 5 r.d.l. n. 652/1939 cit., si sottolinea come il riferimento all'immobile e non al semplice fabbricato stia ad «esprimere il concetto di indissolubilità tra fabbricato e terreno edificato; l'unità immobiliare è quindi l'insieme di tutto ciò che ne costituisce l'essenza: l'area coperta, l'area scoperta e le strutture murarie. Variare uno qualsiasi di questi elementi significa variare l'unità immobiliare». Così CRESCENTINI, *Trattato di pratica catastale. Catasto dei fabbricati*, Rimini, 2002, 32 s.

Ancora. L'attuale normativa catastale, poi, dall'entrata in vigore della procedura Docfa 3 (1.1.2002) impone che tutte le aree esclusive, se qualificate come pertinenze o dipendenze di

un'unità immobiliare urbana, devono essere graficamente rappresentate nella planimetria catastale di quest'ultima".

Ad oggi, quindi, un'area di pertinenza esclusiva di una porzione di più ampio fabbricato (nei limiti del lavoro che qui ci interessa) può presentarsi in uno dei seguenti tipi:

- unità immobiliare con annessa area cortiliva esclusiva (es. maisonette) censita unitariamente alla parte abitativa;
- unità immobiliare con annessa area cortiliva esclusiva (es. maisonette) censita separatamente: l'area è identificata come area urbana (cat. F1);
- unità immobiliare con annessa area cortiliva esclusiva (es. maisonette) comune anche al garage ed identificata in elaborato come b.c.n.c.;
- unità immobiliare con area di pertinenza censita al catasto terreni.

Oltre alla "via" catastale ora tratteggiata, se ne è anche seguita altra, più pratica certo, ma sicuramente utile al nostro bisogno: il calcolo dei millesimi del "vecchio" condominio.

L'approccio, qui, è empirico e si poggia sull'osservazione che il tecnico, nel calcolare i millesimi di spettanza delle singole porzioni costituenti un complesso condominiale, tiene conto tanto delle aree scoperte, a qualsiasi uso destinate, così come dei singoli box auto costituenti la schiera separata dal fabbricato principale ("la stecca").

In altre parole, il condominio è composto non solo dallo spazio chiuso nel perimetro del fabbricato principale, ma tutto quanto è a servizio di quello stesso fabbricato.

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

Se poi consideriamo che l'art. 1128 c.c., come ampiamente prima esposto, equipara la fattispecie del perimento per almeno i $\frac{3}{4}$ del condominio a quello del perimento totale, e che la giurisprudenza ha precisato che in detta fattispecie il condominio si estingue per il venir meno del suo oggetto, è evidente che, venuto meno il fabbricato, il condominio si estingue relativamente a tutte le unità immobiliari che lo componevano, comprese le pertinenze quali possono essere le aree cortilive esclusive, e quindi si estingue anche il diritto di proprietà esclusiva sulle medesime, per convertirsi in diritto di proprietà pro-quota millesimale sull'intero lotto.

Ritengo utile, in chiusura di questa prima riflessione, sottolineare che anche i garage facenti parte della stecca illesa dal terremoto e comunque rientranti, per quanto detto, nel complesso condominiale, cadono in comproprietà facendo cessare la proprietà solitaria esistente anteriormente alla estinzione del condominio e, al fine di averli nuovamente in proprietà esclusiva, saranno anch'essi oggetto della manifestazione di volontà da parte dei comproprietari con l'atto di divisione di cosa futura che, nel caso concreto, sarà in parte anche di divisione di cosa presente.

Il problema della ricostruzione "conforme".

Nella parte introduttiva ho prima accennato che, oltre alla divisione di cosa futura, quale atto negoziale idoneo a far rinascere il condominio a seguito della sua ricostruzione, è possibile raggiungere il risultato della **reviviscenza del condominio** attraverso la sua ricostruzione "conforme", ripristinandosi, per così dire, "automaticamente" le proprietà esclusive sulle singole unità immobiliari ricostruite e, ovviamente, la proprietà comune sulle parti condominiali destinate al loro servizio

Sull'argomento, sono interessanti alcune pronunce della Suprema Corte secondo cui (pur ribadendo il concetto che, in linea di massima, con il perimento dell'edificio il condominio viene meno e permane solo la comunione sul suolo), tuttavia, **la condominialità può essere ripristinata in caso di ricostruzione dell'edificio distrutto, purchè ciò avvenga in maniera conforme a quello originario**

Così:

Cass. civ. sez. II, 03.10.1991 n. 10314

Nella ipotesi di perimento totale di un edificio in condominio, il condominio viene meno e permane soltanto la comunione sul suolo con la conseguenza che nel caso in cui il fabbricato venga ricostruito come era in precedenza, si ripristina il condominio, mentre ove venga ricostruito in maniera diversa ad iniziativa di alcuni soltanto dei condomini, il condominio stesso non rinasce e quanto edificato costituisce invece un'opera realizzata su suolo comune, come tale soggetta alla disciplina della accessione e quindi da attribuire secondo le quote originarie ai comproprietari del suolo (a meno che non se ne chieda, ai sensi dell'art. 2933 c. c., la demolizione).

Cass. civ. sez. II, 20.05.2008 n. 12775

Il perimento, totale o per una parte che rappresenti i tre quarti dell'edificio condominiale, determina l'estinzione del condominio per mancanza dell'oggetto, in quanto viene meno il rapporto di servizio tra le parti comuni mentre permane tra gli ex condomini soltanto una comunione "pro indiviso" dell'area di risulta, potendo la condominialità essere ripristinata solo in caso di ricostruzione dell'edificio in modo del tutto conforme al precedente. Ne consegue che, in caso di ricostruzione difforme, la nuova costruzione sarà soggetta esclusivamente alla disciplina dell'accessione e la sua proprietà apparterrà ai comproprietari dell'area di risulta in proporzione delle rispettive quote. (Nella fattispecie, riguardante un palazzo andato distrutto a causa dei bombardamenti nell'ultimo conflitto bellico, la Corte ha confermato la pronuncia di secondo grado che aveva escluso il diritto alla sopraelevazione in capo ad uno dei comproprietari, perché la nuova costruzione era stata edificata con un piano in meno rispetto alla precedente, e non poteva applicarsi il regime giuridico del condominio). (Rigetta, App. Firenze, 24 Novembre 2003)

Ancora la Suprema Corte, in una pronuncia particolarmente interessante perché scaturita in ordine all'applicazione di una normativa speciale dettata con riferimento al sisma del 1980 in Irpinia afferma, nella **sentenza 1543/1999**:

“Come è stato di recente affermato (Cass. 1220/97), l'art. 12 della legge 14 maggio 1981 n. 219, il quale stabilisce che le deliberazioni condominiali relative alla ricostruzione o alle riparazioni dell'edificio dopo il sisma del 1980 sono valide se approvate con la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma cod. civ., non è applicabile allorquando dette delibere abbiano ad oggetto la ricostruzione dell'edificio in modo difforme da quello preesistente, con incidenza sulle singole proprietà immobiliari, dovendo in tali casi applicarsi interamente la disciplina codicistica. E poiché è pacifico tra le parti che nel caso di specie il nuovo edificio era difforme da quello abbattuto, debbono trovare applicazione i principi costantemente affermati secondo cui il tal caso il condominio (a differenza dell'ipotesi di ricostruzione di edificio identico) non rinasce, e quanto edificato costituisce invece un'opera realizzata sul suolo comune, come tale soggetta alla disciplina dell'accessione e quindi da attribuire secondo le quote originarie ai comproprietari del suolo.

La deroga agli enunciati principi esige ad substantiam un atto scritto ai sensi dell'art. 1350 c.c.”

Posto che la giurisprudenza della Cassazione è costante nell'affermare che, nell'ipotesi di ricostruzione fedele al fabbricato originario, il condominio si ricrei automaticamente, e quindi senza bisogno di esplicita pattuizione in tal senso, occorre naturalmente domandarsi: a

cosa si deve far riferimento per poter definire che il nuovo fabbricato è stato costruito in maniera conforme a quello demolito? Qual è l'elemento minimo a cui far riferimento?

In via di un primo approccio logico credo si possano evidenziare questi elementi:

Elementi oggettivi:

- identità progettuale: probabilmente oggi non possibile viste le diverse norme tecniche (spessore dei muri, fondamenta...)
- identità "geometrica" delle singole porzioni e delle parti comuni; volumetria

La legge regionale 16 del 2012, all'art. 3, comma 4, consente alla pianificazione urbanistica o al piano di ricostruzione di ammettere ampliamenti o aumenti di unità immobiliari; il successivo comma 6 precisa poi che è possibile, nell'esecuzione delle opere di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione, aumentare spessori di muratore, altezze e quindi volumetrie, pur - così si intende la lettura dei due commi richiamati - non realizzando, dal punto squisitamente normativo, un ampliamento del fabbricato.

Prima della Legge regionale sul tema è stato normato anche dal legislatore nazionale con il DPR 380/2001 art. 3 comma 1, lett. d) fa emergere la possibilità di "ricostruire con stessa sagoma e volumetria maggiorata per il rispetto della normativa antisismica e per il miglioramento delle prestazioni energetiche".

Dalle ricerche e approfondimenti che siamo riusciti a condurre fino ad ora, non risulta alcun coordinamento tra il concetto giurisprudenziale della ricostruzione conforme con la normativa tanto nazionale che regionale prima richiamata.

Voglio anche precisare ulteriormente che la Cassazione ha espressamente anche scritto di "ricostruzione del fabbricato **come era prima**".

Nei nostri ragionamenti in preparazione al convegno, abbiamo concordato che l'ipotesi di ricostruzione "conforme" del condominio, nel senso inteso dalla Cassazione, sia di difficile riscontro pratico. Infatti, gli obblighi legati alle tecniche di costruzione antisismica, lo spessore dei materiali moderni per migliorare l'isolamento, comportano necessariamente una costruzione che risulterà di fatto diversa da quella precedente venendo così a creare, di fatto e quindi in diritto, un edificio condominiale occupante spazi e quindi millesimi non uguali a quelli precedenti la demolizione.

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

A questo punto della relazione ritengo sia possibile evidenziare qualche ulteriore elemento relativo agli atti che risulteranno necessari, preventivamente e anche successivamente, alla riedificazione del fabbricato.

Fuori dai casi di riedificazione "conforme" o "uguale" che sia - fattispecie che, come detto, comporta una forte difficoltà concettuale - i casi di riedificazione non uguale sono i più vari e questo perchè i comproprietari dell'area, ex condomini, potrebbero volere la riedificazione "sistemando" le loro precedenti singole porzioni di condominio in modo differente (diversa sagoma dell'appartamento, diversa distribuzione degli spazi: da verticale ad orizzontale o vice-versa...) oppure

uno o alcuni di loro potrebbero non volere riedificare in parte o tutto e, quindi, cedere parte o tutta la propria quota millesimale ad altri condomini che, pertanto, saranno nella possibilità di costruire la propria porzione "maggiorata".

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

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

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

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

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

Nell'analisi che stiamo cercando di compiere, viene in soccorso il codice civile con l'art. 1472 che prevede che “nella vendita che ha per oggetto una cosa futura, l'acquisto della proprietà si verifica non appena **la cosa viene ad esistenza**.”

Al fine quindi di individuare il momento di efficacia dell'atto di divisione, in analogia con il momento in cui avviene il trasferimento della proprietà come disposto dalla citata norma, è necessario definire il **concetto di esistenza del bene** e, nel caso, del fabbricato.

1) Nella **legislazione vigente** non si trova una definizione univoca di fabbricato esistente (al rustico).

- art. 2645 bis c.c.: relativamente ai contratti preliminari è detto al comma 6 “si intende **esistente** l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e sia stata completata la copertura”.

- art. 31 l.47/85:relativamente alla sanatoria delle opere abusive il comma 2 prevede che “ai fini delle disposizioni del comma precedente, si intendono **ultimati** gli edifici nei quali sia stato eseguito il **rustico** e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente.

- art. 1 D.lgs 122/2005: la norma da la definizioni di immobili da costruire: “gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità.

2) Dalla **giurisprudenza** si può trarre questa definizione: il fabbricato **esiste** quando si è perfezionato il processo produttivo nelle sue componenti essenziali essendo irrilevante che manchi di alcune finiture o di qualche accessorio non indispensabile per la sua utilizzazione.

3) Nella **dottrina** si ritrova questa sintesi di Giovanni Rizzi: il fabbricato esiste quando c'è il rustico, cioè quando ci sono le strutture edilizie esterne e la copertura, tali da determinare uno spazio di volume definito, nonché strutture interne che ripartiscono detto volume, comprese le tamponature delle singole unità ancorché non siano ancora stati iniziati gli impianti e gli interventi di rifinitura.

Utilizzando i riferimenti prima elencati e relativi al concetto di fabbricato esistente si può delimitare la fattispecie con un limite inferiore (quello dottrinale), costituito dalla costruzione delle mura perimetrali, della copertura e delle tamponature (o tramezze) identificanti le singole unità immobiliari (il cosiddetto rustico o edificio al rustico o al grezzo), e con un limite superiore (quello giurisprudenziale), costituito dalla costruzione, non solo del rustico, ma anche della realizzazione di quelle altre opere necessarie ed essenziali con esclusione di quelle accessorie. Tale limite superiore rimane comunque vago e rimesso alla valutazione caso per caso.

In via di ricostruzione della fattispecie, si può concludere che si ha atto avente ad oggetto un bene futuro e, per quello che qui ci interessa, si ha divisione di cosa futura, quando oggetto del contratto è il fabbricato che non abbia ancora raggiunto la costruzione del rustico.

Rimane all'interprete "confezionare" la clausola valutando lo stato della costruzione e gli interessi delle parti.

Per raggiungere, quindi, una conclusione sul punto in questione che sia rispettosa del dato normativo, dello stato della giurisprudenza e dell'elaborazione dottrinale, ritengo che sia di grande utilità stipulare la divisione di cosa futura al fine di poter rapidamente mettere i comproprietari di quella che, possiamo dire ormai, era l'area di risulta nella condizione di ritornare al più presto condomini, cioè proprietari del proprio appartamento, oltreché comproprietari delle parti condominiali.

Una volta infatti, come si è detto, che sarà venuto ad esistenza il rustico, le vicende di ogni singolo comproprietario saranno slegate da quelle degli altri condomini.

Occorre chiarire, se mai ve ne fosse bisogno, che i comproprietari ben potrebbero procedere alla assegnazione delle singole porzioni anche all'ultimazione dei lavori di costruzione del nuovo fabbricato: la fattispecie negoziale, è intuibile, non sarà la divisione di cosa futura, ma una divisione volontaria.

Al termine dei lavori di costruzione, tanto nel caso di atto di divisione di cosa futura già stipulato, quanto nel caso di divisione a fabbricato finito, come anche nel caso di riedificazione conforme, si dovrà procedere alla stipula di un **atto ricognitivo ed identificativo delle porzioni assegnate**, cosiddetto atto di identificazione catastale, al fine di convenire e riconoscere ufficialmente che le porzioni ormai **costruite e accatastate** corrispondono esattamente a quelle inizialmente indicate sulla carta. L'atto dovrà essere trascritto nei registri immobiliari e consentirà la voltura catastale, cosicché l'Ufficio procederà senz'altro all'intestazione delle unità immobiliari ai vari proprietari.

Ovviamente, nel caso in cui nel corso dell'opera venissero apportate varianti nelle parti comuni o a confine con gli appartamenti di proprietà dell'uno o dell'altro, così da modificarne

dimensione e forma, si dovrà procedere a una permuta o ad una vendita di “ritagli” delle porzioni di immobile concordati inizialmente a favore dell’uno e, in base ad accordi successivi, diventati dell’altro.

Nota fiscale.

La normativa attuale, come ben noto, non ha concesso alcun beneficio, sgravio, esenzione fiscale per gli atti che devono essere stipulati aventi ad oggetto beni posti nel cratere e tale situazione di pregiudizio alla ripresa post terremoto è già oggetto di intensa attività.

Ad oggi, quindi, l'atto di divisione, sia essa di beni futuri o di beni già esistenti, è soggetta all'imposta proporzionale di registro dell'1% da applicarsi al valore dell'intero fabbricato (non già della sola area); deriva quindi l'ulteriore problema del valore da indicare *ab origine* nel negozio.

Una soluzione che si potrebbe adottare è quella di indicare un valore “presunto” e assoggettare l'atto a tassazione fissa, riservando la determinazione del valore alla fine dei lavori; l'Ufficio del Registro iscriverà l'atto “a campione” al momento della registrazione e successivamente, nel momento in cui saranno completati i lavori, i contraenti dovranno presentare, nel termine di 20 giorni, una “denuncia di avveramento” (cosiddetto Modello 2) e pagare l'imposta sull'intero valore dell'edificio ormai completato, detratta l'imposta inizialmente pagata.

Altra questione squisitamente legale alla tassazione dell'atto di divisione è quella che va sotto la definizione temuta di "masse plurime": per i digiuni di tale espressione, faccio presente che si hanno masse plurime quando, l'attuale stato di proprietà, deriva da più titoli di acquisto.

E' stato chiarito, anche se purtroppo non ufficiale, che, in tutti i casi ora in esame, si è in presenza di un'unica massa divisionale, in quanto il titolo costituente l'unica comunione è dato proprio dalla proprietà dell'area derivante dall'estinzione del condominio.

Aggiungo anche che l'eventuale atto di cessione di quote millesimali di cui sopra si è parlato non viene a modificare la "l'unicità" della comunione: tale affermazione è oggi possibile farla con tranquillità, senza paura di essere confutati in sede di verifica della tassazione dell'atto, a seguito della Circolare dell'AE del 29.5.2013 n. 18 dove è precisato bene che "non costituiscono autonomo titolo gli acquisti di quote ideali degli stessi beni della massa divisionale".

Maggior attenzione, invece, è da dare all'eventuale insorgenza di plusvalenze tassabili in capo al cedente, trattandosi comunque sempre di cessione di quote millesimali di area edificabile.

Anche su questo ultimo tema è chiesto un intervento da parte dell'AE.

Note pratiche: atti catastali

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

La disponibilità ben nota del dott. Bianchini, dirigente dell'AE - Conservatoria e Catasto, ci ha permesso di formulare una serie di domande la cui risposta è necessaria tanto per poter istruire gli atti di divisione di cosa futura, quanto per poter ipotizzare la riedificazione "conforme" del fabbricato condominiale.

Lo stesso dott. Bianchini, vista la non comune situazione, nel fornirci le risposte chieste ha correttamente precisato che la "ufficialità" di quanto detto ci verrà data solo a seguito di più approfondita riflessione e confronto con i suoi colleghi.

Aggiungo anche, a mero titolo informativo, che ancora oggi, dopo 4 anni, i colleghi dell'Aquila, unitamente alle categorie degli altri professionisti interessati, stanno dialogando con l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali per definire la procedura corretta per presentare gli accatastamenti.

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

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

Condominio orizzontale. Aspetti di interesse notarile.

Degli argomenti individuati in principio della mia relazione, rimane da prendere in considerazione quello del condominio orizzontale.

Tale definizione riguarda i fabbricati costruiti a schiera. La tipologia di tali fabbricati è quella di più unità singole da terra a cielo la cui demolizione comporta naturalmente l'insorgere della comproprietà millesimale sull'area di pertinenza; tuttavia la natura di schiera comporta la comunione dei rispettivi muri di confine.

Esemplificando sto facendo riferimento alle schiere di capannoni - villette - case in centri storici.

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

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

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

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

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

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

Soluzione negoziale. Aspetti catastali.

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

Aspetto invece ancora in valutazione da parte degli uffici catastali è quello relativo alla modalità di identificazione di tale striscia di terreno.

E' infatti dato conosciuto che il tecnico può elaborare un tipo frazionamento quando i mappali interessati abbiano una consistenza maggiore di 1 ml. Nei casi descritti è invece frequente che serva meno ampiezza.

Salvo conferma da parte dei competenti uffici, in tali casi si dovrà predisporre una variazione catastale presentando un nuovo elaborato da cui risulti l'identificazione dell'area mediante un nuovo subalterno (cat. F1). Tale nuovo subalterno, meglio il diritto sull'area dallo stesso identificata, sarà oggetto dell'atto di trasferimento.

A seguito dell'atto di trasferimento il tecnico sarà chiamato ad una nuova presentazione di variazione catastale a nome dell'acquirente in forza della quale creare la nuova identificazione dell'unità immobiliare urbana come mappale graffiato.

E' chiaro che, in presenza di situazioni che si risolvano con la procedura ora brevemente tratteggiata, la mappa catastale non potrà essere aggiornata per impossibilità di presentazione del tipo frazionamento e del tipo mappale, ma la continuità catastale sarà garantita dalla presentazione dei descritti docfa.

Nota fiscale.

Anche in questo caso, come sopra, è superfluo ricordare che ad oggi esiste normativa di esenzione fiscale o agevolazione per effettuare questi atti necessari alla corretta rappresentazione dei diritti e della loro pubblicità legale, con un ulteriore carico sulle spalle e nelle tasche di noi cittadini terremotati.