

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

SCHEMA

Introduzione e inquadramento dei temi

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

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

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

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

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

Due le vie per derogare agli effetti dell'accessione la cui scelta tra una e l'altra è, come 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 preconstituito**", 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 "precostituzione di condominio", è quella della **riedificazione cosiddetta conforme o fedele**, cioè la realizzazione del nuovo fabbricato **uguale al precedente demolito**.

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

Nei nostri ragionamenti in preparazione al convegno, abbiamo concordato che l'ipotesi di ricostruzione "conforme" del condominio, nel senso inteso dalla Cassazione, sia di impossibile 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.

Condominio verticale. Problema della individuazione dell'area in comproprietà

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.

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: 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...

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

La nostra riflessione ha trovato una via per raggiungere la risposta attraverso la lettura dell'art. 1117 c.c. e attraverso una ricostruzione logico giuridica del sistema normativo: l'area scoperta di pertinenza di una unità immobiliare facente parte di un condominio, così come altri eventuali fabbricati asserviti a quello principale, costituiscono una unità e, come tale, deve essere considerata nel momento della individuazione dei millesimi di spettanza dell'intera area condominiale di cui anch'essa ne fa parte.

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

Fuori dai casi di riedificazione "conforme" o "uguale" 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.

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

Condominio orizzontale.

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

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

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

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

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

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

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

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

Aspetti catastali.

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

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

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.

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.

Attenzione è da dare anche 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.