

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

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

PRINCIPI CODICISTICI:

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

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

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

LEGISLAZIONE REGIONALE (Legge 21 dicembre 2012 n. 16)

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

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

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

Infatti:

- la legge (art. 7 commi 1 e 2) attribuisce ai Comuni, entro un termine ben preciso (inizialmente 120 giorni dall'entrata in vigore della legge Regionale, successivamente prorogato), la possibilità – e quindi non l'obbligo - di individuare, nell'ambito dei propri territori gli “aggregati edilizi” intesi come un insieme di unità strutturali che siano accorpate fra loro o a contatto, le quali possono interagire sotto un'azione sismica o dinamica in genere (art. 2 comma 1 lett. a), con il compito altresì di individuare, all'interno di ogni aggregato edilizio, le UMI, costituite, nel senso sopra indicato, dagli insiemi di edifici subordinati a progettazione unitaria di intervento, che tenga conto delle esigenze di sicurezza sismica, contenimento energetico e qualificazione dell'assetto urbanistico;

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

(Art 7 comma 8) ove non si raggiunga l'unanimità è prevista la possibilità, per tanti proprietari che raggiungano la maggioranza in base al valore catastale delle rispettive porzioni immobiliari, di raggrupparsi in Consorzio, che avrà il compito di presentare il progetto comune, domanderà i contributi per l'intera UMI,

e conseguirà la piena disponibilità della stessa mediante un procedimento di “occupazione temporanea” disciplinato dall’art. 14, comma 3, della medesima Legge Regionale;

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

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

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

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

ORDINANZE REGIONALI

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

- ordinanza n. 57 relativa agli edifici produttivi

Problematiche relative alla “platea” dei soggetti aventi titolo alla Richiesta di Contributo per la Ricostruzione e Problematiche relative alla circolazione degli immobili con decadenza dal Contributo richiesto e/o ottenuto, già segnalate e discusse in Regione.

2- PROPRIETA’ INDIVIDUALE

(edificio singolo in usufrutto/nuda proprietà)

PRINCIPI CODICISTICI:

Perimento totale dell’edificio.

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

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

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

b) 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).

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

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

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

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

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

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

Occorrerebbe una norma – statale - di raccordo con le disposizioni del Codice Civile, che deroghi al principio generale dell'estinzione dell'usufrutto per perimento del bene, in modo che sia pacifico che, nel caso di ricostruzione dell'edificio totalmente perito da parte dell'usufruttuario, grazie ai Contributi per la Ricostruzione, il diritto di usufrutto riviva "automaticamente", in analogia con un'altra eccezione testualmente prevista invece dal codice, e cioè quella contemplata dall'art. 1019 cod.civ.

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

LEGISLAZIONE REGIONALE (Legge 21 dicembre 2012 n. 16)

- (*ut supra*)

**3- - PROPRIETA' INDIVIDUALE
(edificio singolo in comunione fra più soggetti).**

PRINCIPI CODICISTICI:

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

Perimento totale dell'edificio

- le quote di comproprietà si trasferiscono sul suolo (ed eventualmente sui materiali) di risulta dalla demolizione (ovviamente le quote dei partecipanti alla comproprietà saranno determinate dal titolo costitutivo della comunione: in mancanza di ogni menzione le quote si presumono uguali - art. 1101 c.c., I comma).
- la ricostruzione sarà necessariamente decisa da tutti i comproprietari, quindi no decisione a maggioranza.

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

- "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.);
- i comproprietari dovranno quindi deliberare con la maggioranza dei due terzi - nel presupposto che la ricostruzione rientri fra gli atti di straordinaria amministrazione - ed ogni 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 (fenomeno di accrescimento della quota rinunciata agli altri compartecipi, in proporzione alle rispettive quote di proprietà - l'accrescimento opera *ipso iure*).

LEGISLAZIONE REGIONALE (Legge 21 dicembre 2012 n. 16)

- (*ut supra*)

4- PROPRIETA' CONDOMINIALE

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

PRINCIPI CODICISTICI:

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

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

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

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

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

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

a) Il perimento totale o per una parte che rappresenti i 3/4 dell'edificio condominiale determina l'estinzione del condominio, per il venir meno dell'"oggetto".

N. B.: - il perimento di una porzione almeno pari ai 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 1/4 del valore dell'edificio.

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

- 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": *id est* una nuova convenzione fra tutti gli ex condomini per ricostituire il condominio

(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 - infatti il condominio si estingue per il venir meno dell'oggetto, e rimangono solo dei comproprietari del suolo, quindi non potrà più trovare spazio nemmeno una operatività dell'assemblea)

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

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

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

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

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

b) Il 2° co. dell'[art. 1128](#) si occupa del perimento parziale dell'edificio, cioè inferiore ai 3/4 del suo valore.

- il crollo non fa venir meno il condominio, poiché il suo substrato materiale permane, sebbene in parte e non per intero.;

- anche gli organi del condominio restano "vitali": l'assemblea potrà deliberare la ricostruzione dell'edificio nonché le modalità concrete (modalità tecniche, statiche ed estetiche), i tempi e le spese;
- maggioranze con cui l'assemblea dovrà deliberare: art. [art. 1136, 4° co.](#) **(le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma)**; l'art 1136, 2° comma, sanciva che la deliberazione relativa alla ricostruzione dell'edificio viene assunta con la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno 500 millesimi;
- la delibera obbliga tutti i condomini, in ragione del valore millesimale della loro proprietà, a partecipare alle spese per la ricostruzione (art. 1128, II comma c.c.) - il singolo condomino che non è d'accordo, e quindi in sostanza il condomino assente o dissenziente, può dissociarsi da quanto stabilito in sede assembleare in modo da evitare di partecipare alle spese per la ricostruzione, ma, dovrà cedere i propri diritti sulle parti comuni e sulle parti di proprietà esclusiva, a norma del 4° comma dell'art. 1128 c.c., agli altri condomini a meno che non preferisca cederli ad alcuni soltanto; (si torna quindi all'ipotesi di "cessione coattiva" dei diritti, già esaminata nell'ipotesi di perimento totale dell'edificio).

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

Art. 3 comma 4

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

LEGISLAZIONE REGIONALE (Legge 21 dicembre 2012 n. 16)

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

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

- la legge (Art. 7 commi 1 e 2) attribuisce ai Comuni, entro un termine ben preciso (inizialmente 120 giorni dall'entrata in vigore della legge Regionale, successivamente prorogato), la possibilità – e quindi non l'obbligo - di individuare, nell'ambito dei propri territori gli "aggregati edilizi" intesi come un insieme di unità strutturali che siano accorpate fra loro o a contatto, le quali possono interagire sotto un'azione sismica o dinamica in genere (art. 2 comma 1 lett. a), con il compito altresì di individuare, all'interno di ogni aggregato edilizio, le UMI costituite, nel senso sopra indicato, dagli insiemi di edifici subordinati a progettazione unitaria di intervento, che tenga conto delle esigenze di sicurezza sismica, contenimento energetico e qualificazione dell'assetto urbanistico;

- (Art. 7 comma 6):

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

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

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

nell'inerzia dei condomini, il Comune, il quale, previa notifica 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 dei contributi previsti per la ricostruzione;

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

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

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

PROBLEMA – Gerarchia delle Fonti

La legislazione regionale, parlando di delibere assembleari e richiamando l'art **3 comma 4** della L. 122/2012 per le maggioranze, sembra potersi applicare solo all'ipotesi di perimento parziale dell'edificio condominiale, cioè al caso in cui il danneggiamento abbia causato un crollo per una parte inferiore ai $\frac{3}{4}$ del suo valore;

Non essendoci infatti, nella legge 122/2012 (legge statale) alcuna deroga ai principi sanciti nell'art. 1128, I e IV comma, Cod. civ., per l'ipotesi in cui si sia verificato il perimento totale o per una parte superiore ai $\frac{3}{4}$ dell'edificio, tutto il meccanismo previsto dalla Legislazione Regionale, anche di intervenire in assemblea in sostituzione dei condomini dissenzienti da parte del Comune, nonché di occupazione temporanea e/o di esproprio da parte delle autorità comunali per favorire la ricostruzione, non potrà trovare applicazione in quanto, come sopra precisato, con il perimento totale il condominio si estingue, viene meno l'assemblea, e rimane solo la comproprietà del suolo;

- in mancanza di una norma, necessariamente di rango statale, che deroghi l'operatività del I/IV comma dell'art. 1128 del cod. civ. per l'ipotesi di perimento totale, sembra difficile che la legge regionale possa “sopprimere” il diritto potestativo del singolo condomino a chiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali o, ove gli altri si accordino per ricostruire, il diritto/dovere per il condomino dissenziente a vendere la sua quota agli altri, non potendo invece essere obbligato a ricostruire in forza di un intervento “coattivo” dell'autorità comunale;

- l'unica strada che potrà seguire il Comune per addivenire alla ricostruzione del condominio in mancanza di un accordo fra i condomini dovrebbero essere quella di espropriare le quote di comproprietà sull'area di

sedime degli ex condomini dissenzienti, o eventualmente espropriare l'intera area già di sedime del condominio.

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

ORDINANZE REGIONALI

Si è in attesa dell'emanazione di una ordinanza specifica relativa agli edifici condominiali

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

(già segnalato in Regione).

Dott. Marco Caffarri – Notaio in Carpi