

IPSOA

Immobili & proprietà

Mensile sull'amministrazione
e la gestione degli immobili

ANNO XXVI - Direzione e redazione - Via dei Missaglia, n. 97 - 20142 Milano (MI)

1/2018

► edicolaprofessionale.com/immo

**L'accettazione della nomina
dell'amministratore di condominio**

**“Dopo di noi”: progettare la casa
per il disabile**

**Enti non commerciali
e imposte comunali sugli immobili**



DIREZIONE SCIENTIFICA
Mariagrazia Monegat
Federico Magliulo

CORPORATE COUNSEL

*C'è chi gestisce il rischio.
E chi lo previene.*

Y54FACL

La **funzione legale e compliance** è determinante per il successo delle imprese. Con un ruolo giuridico e manageriale, i **Corporate Counsel** e i **Risk Manager** sono chiamati a cogliere tempestivamente le opportunità per il proprio business e a prevenire i rischi in un contesto sempre più complesso, globalizzato e di evoluzione tecnologica.

Wolters Kluwer lavora da sempre

al fianco delle aziende con **soluzioni integrate** in grado di rispondere a 360° alle esigenze di informazione, informatizzazione e aggiornamento professionale, migliorando l'organizzazione e l'efficienza delle Direzioni legali e di compliance.

Per non correre rischi, affidati a Wolters Kluwer.

[#rischilegali](#)

Scopri di più su
corporatecounsel.it

**SCADENZARIO**

MEMORANDUM a cura di <i>Paola Aglietta</i>	5
---	----------

OPINIONI

Garanzie	INFILTRAZIONI DAL TERRAZZO. TUTELE DELL'ACQUIRENTE A PIÙ DI UN ANNO DALLA CONSEGNA di <i>Alessandro Maria Colombo</i>	7
Amministratore	L'ACCETTAZIONE DELLA NOMINA DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO di <i>Antonio Scarpa</i>	11
Parti comuni	OPERE PER ELIMINARE LE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN CONDOMINIO E DIVIETI DEL REGOLAMENTO di <i>Giuseppe Bordoli</i>	18
Proprietà	OBBLIGHI DI COSTRUZIONE E CONSERVAZIONE PER I FONDI A DISLIVELLO NEI CENTRI ABITATI di <i>Alberto Celeste</i>	26
Imposte	L'ESENZIONE DALLE IMPOSTE COMUNALI SUGLI IMMOBILI (IMU E TASI) DEGLI ENTI NON COMMERCIALI di <i>Gianfranco Visconti</i>	31
IVA	FABBRICATI NON ULTIMATI TRA ESENZIONE E IMPONIBILITÀ IVA di <i>Salvatore Servidio</i>	37
Disabilità	LA LEGGE "DOPO DI NOI" PER SOSTENERE I FIGLI CON DISABILITÀ A "METTER SU CASA" di <i>Marco Bollani</i>	45

GIURISPRUDENZA

LA SENTENZA DEL MESE - Tutti i condomini in causa se si tratta degli elementi decorativi dei balconi <i>Cassazione civile, Sez. II, 14 dicembre 2017, n. 30071</i> a cura di <i>Mariagrazia Monegat</i>	51
IN PRIMO PIANO a cura di <i>Roberto Triola</i>	53
RASSEGNA DI MERITO a cura di <i>Luana Tagliolini</i>	56

PRATICA

PROBLEMI PRATICI - Innovativi bio-cementi a cura di <i>Vincenza Albertini</i>	61
QUESITI CASA & QUESTIONI a cura di <i>Augusto Ciria</i>	63

INDICE

INDICE AUTORI, INDICE CRONOLOGICO, INDICE ANALITICO	65
---	-----------

GLI SPECIALI *digitali*

Segnaliamo che lo Speciale digitale di *Immobili & proprietà* "Guida all'affitto breve. Dall'uso transitorio al B&B, dall'affittacamera ad Airbnb[®]" è disponibile gratuitamente per gli abbonati nella sezione "Speciali Riviste" del servizio *on line il Quotidiano Giuridico*.

Per consultare e scaricare il fascicolo pdf vai su www.quotidianogiuridico.it/specialriviste

Immobili & proprietà

Mensile sull'amministrazione
e la gestione degli immobili

EDITRICE

Wolters Kluwer Italia S.r.l.
Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3
20142 Milano

INDIRIZZO INTERNET

www.edicolaprofessionale.com/immo

DIRETTORE RESPONSABILE

Giulietta Lemmi

REDAZIONE

Ines Attorresi, Arianna Barsacchi, Francesco Cantisani

REALIZZAZIONE GRAFICA

Wolters Kluwer Italia S.r.l.

FOTOCOMPOSIZIONE

Sinergie Grafiche Srl
Viale Italia, 12 - 20094 Corsico (MI) - Tel. 02/57789422

L'elaborazione dei testi, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per eventuali errori o inesattezze

PUBBLICITÀ:



Wolters Kluwer

E-mail: advertising-it@wolterskluwer.com
www.wolterskluwer.it

Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3
20142 Milano, Italia

Autorizzazione del Tribunale di Milano n. 474
del 23 ottobre 1993

Per informazioni in merito
a contributi, articoli ed argomenti trattati
telefonare a:

telefono 02-82476.411

Per informazioni su gestione abbonamenti, numeri
arretrati, cambi d'indirizzo, ecc., scrivere o
telefonare a:

WOLTERS KLUWER ITALIA Servizio Clienti
telefono 02-824761 - telefax 02-82476.799
e-mail: servizio.clienti@wolterskluwer.com

ABBONAMENTI

Gli abbonamenti, in modalità digitale, hanno durata
12 mesi con formula rolling dalla data di sottoscrizione
e si intendono rinnovati, in assenza di disdetta
da comunicarsi entro 90 gg. prima della data
di scadenza a mezzo raccomandata A.R. da inviare a
Wolters Kluwer Italia S.r.l.

Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3 - 20142 Milano.

Servizio Clienti: tel. 02.824761

Indirizzo internet: www.servizioclienti.wki.it

e-mail: servizio.clienti@wolterskluwer.com

ITALIA/ESTERO

Abbonamento alla rivista digitale 12 mesi € 180 + iva.
Arretrati: consultabili online a partire dal 2005,

con abbonamento alla raccolta delle annate.

Abbonamento 12 mesi alla raccolta delle annate:

€ 401 + iva oppure € 201 + iva per gli abbonati

alla rivista.

MODALITÀ DI CONSULTAZIONE

La rivista è consultabile in formato digitale su pc, tablet
e smartphone.

I fascicoli possono essere scaricati da

- edicolaprofessionale.com/immo

- da App Edicola Professionale, disponibile

gratuitamente su AppStore, Google Play, Samsung

Apps o Amazon AppStore per Android.

MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il pagamento potrà essere effettuato con un

Versamento intestato a Wolters Kluwer Italia s.r.l.

Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3 - 20142 Milano,

utilizzando le seguenti modalità:

- Conto Corrente Postale 583203

- Conto Corrente Bancario IBAN

IT61M030693368410000002208

Egregio abbonato,

ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, La informiamo che i Suoi dati personali sono registrati su database elettronici di proprietà di Wolters Kluwer Italia S.r.l., con sede legale in Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3 - 20142 Milano (MI), titolare del trattamento e sono trattati da quest'ultima tramite propri incaricati. Wolters Kluwer Italia S.r.l. utilizzerà i dati che La riguardano per finalità amministrative e contabili. I Suoi recapiti postali e il Suo indirizzo di posta elettronica saranno utilizzabili, ai sensi dell'art. 130, comma 4, del D.Lgs. n. 196/2003, anche a fini di vendita diretta di prodotti o servizi analoghi a quelli oggetto della presente vendita. Lei potrà in ogni momento esercitare i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003, fra cui il diritto di accedere ai Suoi dati e ottenerne l'aggiornamento o la cancellazione per violazione di legge, di opporsi al trattamento dei Suoi dati ai fini di invio di materiale pubblicitario, vendita diretta e comunicazioni commerciali e di richiedere l'elenco aggiornato dei responsabili del trattamento, mediante comunicazione scritta da inviarsi a: Wolters Kluwer Italia S.r.l. - PRIVACY - Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3 - 20142 Milano (MI), o inviando un Fax al numero: 02.82476.799

Memorandum

a cura di Paola Aglietta - Dottore Commercialista e Revisore Legale in Torino

MARTEDÌ 16 GENNAIO 2018

Versamenti IVA

Termine per il versamento dell'Iva risultante:

- dalla liquidazione del mese di dicembre per i contribuenti con periodicità IVA mensile;
- dalla liquidazione del mese di dicembre, effettuata sulla base delle operazioni registrate e dell'imposta divenuta esigibile in novembre, per i contribuenti con periodicità mensile che hanno affidato a terzi la tenuta della contabilità optando per il regime previsto dall'art. 1, comma 3, d.P.R. n. 100/1998.

Sostituti d'imposta

Termine per il versamento delle ritenute alla fonte su redditi di lavoro dipendente ed assimilati e su redditi di lavoro autonomo, corrisposti nel mese precedente.

Ritenute sulle locazioni brevi

Scadenza per il versamento della ritenuta d'acconto sulle locazioni brevi, operata nel mese precedente.

Gli intermediari che incassano per conto del proprietario i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve (art. 4, D.L. n. 50/2017), devono operare e versare la **ritenuta del 21%** sull'ammontare dei proventi della locazione, all'atto dell'accredito a favore del proprietario stesso.

La ritenuta è a titolo di imposta, in presenza di opzione per la cedolare secca, mentre è a titolo di acconto negli altri casi. Si versa con F24, codice tributo 1919.

GIOVEDÌ 25 GENNAIO 2018

Elenchi riepilogativi INTRASTAT 2018

Il 25 gennaio scade il termine per la presentazione degli elenchi riepilogativi INTRASTAT:

- relativi agli **acquisti** intracomunitari effettuate nel mese di **dicembre**, per i soggetti con periodicità **mensile**.
- relativi alle **cessioni** intracomunitarie (sia di beni che di servizi), effettuate nel mese di **dicembre** per i soggetti con periodicità mensile
- relativi alle **cessioni** intracomunitarie (sia di beni che di servizi), effettuate nel trimestre **ottobre-novembre-dicembre**, per i soggetti con periodicità trimestrale.

Dal 2018 gli Intrastat mensili relativi agli **acquisti** devono essere trasmessi, ai soli fini statistici, dai contribuenti per i quali l'ammontare totale trimestrale di detti acquisti sia, per almeno uno dei quattro trimestri precedenti, uguale o superiore a **200.000 euro** (limite innalzato rispetto alla precedente soglia di euro 100.000).

Sono invece aboliti i **modelli Intra trimestrali** relativi agli acquisti (sia di beni che di servizi). Tali dati sono già oggetto di comunicazione attraverso la Comunicazione Dati Fat-ture ("Spesometro").

Quanto al Mod.Intra 1 Cessioni, rimane inalterato l'obbligo di presentazione dei modelli Intra relativi alle cessioni (sia di beni che di servizi), con l'individuazione della periodicità mensile / trimestrale in base al superamento o meno della

soglia di euro 50.000; è innalzata ad euro 100.000 la soglia "trimestrale" di cessioni di beni oltre la quale è necessario compilare anche i dati stati-stici dei modelli Intra mensili relativi alle cessioni di beni.

LUNEDÌ 29 GENNAIO 2018

Modello Redditi 2017: presentazione nei 90 giorni

Per effetto della proroga al 31 ottobre 2017 del termine di presentazione delle dichiarazioni dei redditi, slitta al 29 gennaio 2018 la scadenza per la regolarizzazione dell'omessa presentazione del modello Redditi 2017, con sanzione ridotta, da parte dei contribuenti con periodo d'imposta c.d. "solare".

Le dichiarazioni presentate entro 90 giorni dalla scadenza del termine sono considerate valide ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative previste per il ritardo. Se dalla dichiarazione emerge un'imposta dovuta, si applica il ravvedimento operoso.

MERCOLEDÌ 31 GENNAIO 2018

Titolari di contratti di locazione

Termine per la registrazione, con versamento dell'imposta di registro (salvo applicazione regime della cedolare secca), dei contratti di locazione stipulati o rinnovati tacitamente con decorrenza 1° gennaio 2018.

Operatori finanziari

Invio della Comunicazione dei dati all'Anagrafe Tributaria da parte degli operatori finanziari, contenente i dati relativi ai rapporti intrattenuti con i clienti nel mese di dicembre.

VENERDÌ 16 FEBBRAIO 2018

Versamenti IVA

Termine per il versamento dell'Iva risultante:

- dalla liquidazione del mese di **gennaio** per i contribuenti con periodicità IVA mensile.
- dalla liquidazione del mese di gennaio, effettuata sulla base delle operazioni registrate e dell'imposta divenuta esigibile in **dicembre**, per i contribuenti con periodicità mensile che hanno affidato a terzi la tenuta della contabilità optando per il regime previsto dall'art. 1, comma 3, d.P.R. n. 100/1998.

Sostituti d'imposta

Termine per il versamento delle ritenute alla fonte su redditi di lavoro dipendente ed assimilati e su redditi di lavoro autonomo, corrisposti nel mese precedente.

Ritenute sulle locazioni brevi

Scadenza per il versamento della ritenuta d'acconto sulle locazioni brevi, operata nel mese precedente.

Scadenze Memorandum

Presentazione del modello di adesione e variazione IVA di gruppo per l'anno di imposta 2018 (Modello IVA 26)

La procedura della **liquidazione IVA di gruppo** può essere utilizzata, previa **opzione**, dagli enti o società controllanti unitamente ad una o più società considerate "controllate". Per tali si intendono le società le cui azioni o quote sono possedute, direttamente, o indirettamente attraverso altre società controllate, per una percentuale superiore al 50% del loro capitale fin dall'inizio dell'anno solare precedente (D.M. 13 dicembre 1979).

Nell'ambito della liquidazione IVA di gruppo, gli obblighi di versamento dell'imposta sono in capo alla società controllante, sulla base di una liquidazione periodica derivante dalla somma algebrica delle singole liquidazioni IVA delle società partecipanti. Tale procedura permette di compensare eventuali posizioni creditorie di alcune società del gruppo con quelle debitorie di altre società.

La **dichiarazione di adesione al regime dell'IVA di gruppo** deve essere presentata **entro il termine di liquidazione e versamento dell'imposta relativa al mese di gennaio e ha effetto per l'anno stesso in cui è presentata**.

La dichiarazione ha la duplice finalità di manifestare la volontà di aderire alla procedura di liquidazione dell'IVA di gruppo, nonché di attestare la sussistenza dei requisiti previsti per tutte le società partecipanti alla compensazione dell'imposta.

Eventuali **variazioni** dei dati indicati nella dichiarazione di adesione devono essere comunicate entro il termine di 30 giorni dalla data in cui si è verificata la variazione.

Variazione ISTAT

La variazione percentuale relativa al mese di ottobre 2017 (indice pubblicato il 14 novembre 2017) rispetto allo stesso mese dell'anno precedente è la seguente:

Mese	Variazione annuale 100%	Variazione annuale 75%
Ottobre 2017	+ 0,90%	+ 0,675%

IN EVIDENZA

Ampliamento split payment (art. 3, D.L. n. 148/2017 e Circ. 7 novembre 2017, n. 27/E)

L'art. 3 del D.L. n. 148/2017 ha modificato il comma 1 *bis* dell'art. 17 *ter*, d.P.R. n. 633/1972 (introdotto con D.L. n. 50/2017).

A decorrere **dal 1° gennaio 2018**, con applicazione alle operazioni per le quali è emessa fattura a partire da tale data, il meccanismo dello **split payment** si applica alle operazioni effettuate nei confronti dei seguenti soggetti:

- enti pubblici economici nazionali, regionali e locali, comprese le aziende speciali e le aziende pubbliche di servizi alla persona;
- fondazioni partecipate da amministrazioni pubbliche di cui al comma 1 per una percentuale complessiva del fondo di dotazione non inferiore al 70%;
- società controllate, ai sensi dell'art. 2359, comma 1, n. 2), c.c., direttamente dalla Presidenza del Consiglio dei ministri e dai Ministeri;
- società controllate direttamente o indirettamente, ai sensi dell'art. 2359, comma 1, n. 1) del codice civile, da ammi-

nistrazioni pubbliche di cui al comma 1 o da enti e società di cui alle lett. a), b), c) ed e);

e) società partecipate, per una percentuale complessiva del capitale non inferiore al 70%, da amministrazioni pubbliche di cui al comma 1 o da enti e società di cui alle lettere a), b), c) ed e);

f) società quotate inserite nell'indice FTSE MIB della Borsa italiana identificate agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto; con il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze di cui al comma 1 può essere individuato un indice alternativo di riferimento per il mercato azionario."

Nella circ. 7 novembre 2017, n. 27/e l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che la nuova normativa ha di fatto individuato **due macro categorie di soggetti**: da una parte, le P.A. vere e proprie e, dall'altra, le società controllate dalle P.A. e le società quotate.

Per individuare i soggetti riconducibili nell'ambito di applicazione della scissione dei pagamenti, si deve far unicamente riferimento:

- per le Società controllate delle PP.AA. e le società quotate, agli elenchi pubblicati sul sito del MEF: <http://www.finanze.it/opencms/it/fiscalitanazionale/Manovra-di-Bilancio/Manovra-di-Bilancio-2017/Scissione-dei-14-pagamenti-d.l.-n.50-2017-3-Rettifica-elenchi-definitivi/>.

- per le P.A., all'elenco pubblicato sul sito dell'Indice delle PP.AA., www.indicepa.gov.it, senza considerare, tuttavia, i soggetti classificati nella categoria dei "Gestori di pubblici servizi", che, pur essendo inclusi nell'anzidetto elenco, non sono destinatari dell'obbligo di fatturazione elettronica.

Infine, la circolare ha chiarito che dal meccanismo dello split payment sono escluse le operazioni non imponibili poste in essere nei confronti degli esportatori abituali che utilizzano il plafond disponibile per acquistare beni e servizi senza applicazione dell'IVA in fattura (ex art. 8, comma 1, lett. c, d.P.R. n. 633/1972).

Stretta sui termini di detrazione dell'IVA: IVA del 2017 detraibile entro il 30 aprile 2018

A seguito delle modifiche apportate con D.L. n. 50/2017, il termine per esercitare il diritto alla detrazione dell'IVA a credito è anticipato alla dichiarazione relativa all'anno in cui il diritto è sorto (in precedenza il riferimento era la dichiarazione relativa al secondo anno in cui il diritto è sorto).

Di conseguenza è stato aggiornato il termine di annotazione delle fatture di acquisto/bolle doganali prevedendo che le stesse devono essere annotate nel registro acquisti anteriormente alla liquidazione periodica nella quale il diritto alla detrazione è esercitato e comunque entro e non oltre il termine di presentazione della dichiarazione annuale relativa all'anno di ricezione della fattura/bolla doganale e con riferimento al medesimo anno.

L'accorciamento dei termini di detrazione dell'Iva non si estende ai documenti datati 2015 e 2016, ma non ancora registrati per i quali ai fini della detrazione valgono i termini in precedenza esistenti (entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa al secondo anno in cui il diritto è sorto).

Il diritto di detrazione dell'imposta sugli acquisti, a partire **dal 2017**, può essere esercitato al più tardi con la dichiarazione relativa all'anno in cui è sorto e alle condizioni esistenti al momento della nascita del diritto medesimo, pertanto **entro il 30 di aprile 2018**.

Garanzie

Infiltrazioni dal terrazzo. Tutele dell'acquirente a più di un anno dalla consegna

di Alessandro Maria Colombo - Avvocato in Como

L'acquirente di un immobile si avvede, quando è trascorso più di un anno dalla consegna del bene, che il terrazzo del proprio appartamento cagiona infiltrazioni al locale sottostante. Sostiene l'acquirente che questi difetti dell'immobile gli fossero stati dolosamente taciuti dal venditore, il quale l'aveva rassicurato di aver fatto da poco ripristinare la pavimentazione del terrazzo. Che tutele ha il compratore, essendosi ormai prescritta la garanzia per vizi della compravendita? Con sentenza n. 18891/2017 la Corte di cassazione legittima il ricorso alla garanzia dell'art. 1669 c.c.

La forza espansiva (1) della garanzia per rovina e difetti gravi di cose immobili, di cui all'art. 1669 c.c., non conosce crisi, sia sotto il profilo soggettivo sia oggettivo (2).

Ne è conferma la sentenza del Supremo Collegio n. 18891, depositata il 28 luglio 2017, relatore dott. Antonio Scarpa, che, accogliendo il ricorso, cassa la pronuncia della Corte d'Appello di Roma, rinviando ad altra sezione della medesima, perché la controversia sia definita in ossequio al seguente principio di diritto: "l'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, di cui all'art.

1669 c.c., può essere esercitata anche dall'acquirente nei confronti del venditore che, prima della vendita, abbia fatto eseguire sull'immobile ad un appaltatore, sotto la propria direzione ed il proprio controllo, opere di ristrutturazione edilizia o interventi manutentivi o modificativi di lunga durata, che rovinino o presentino gravi difetti".

La sentenza merita attenzione, anche perché resa in una fattispecie assai diffusa.

La ricorrente agisce quale acquirente, nell'anno 2001, di un appartamento in condominio, chiedendo un risarcimento ai venditori rei, a proprio avvi-

(1) In tal senso, pare smentito l'auspicio contenuto nella relazione del Guardasigilli (par. 704), al codice civile del 1942: "Non vi è dubbio che la giurisprudenza farà un'applicazione cauta di questa estensione, in conseguenza del carattere eccezionale della responsabilità dell'appaltatore".

(2) "Ai fini della responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 c.c., costituiscono gravi difetti dell'edificio non solo quelli che incidono in misura sensibile sugli elementi essenziali delle strutture dell'opera ma anche quelli che riguardano elementi secondari e accessori (impermeabilizzazione, rivestimenti, infissi, pavimentazione, impianti ecc.) purché tali da compromettere la funzionalità dell'opera stessa", *ex multis* Cass., Sez. II, 8 maggio 2007, n. 10533. "In tema di appalto, il "difetto di costruzione" che, a norma dell'art. 1669 c.c., legittima il committente all'azione di responsabilità extracontrattuale nei confronti dell'appaltatore può consistere in una qualsiasi alterazione, conseguente ad una insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non riguardando parti essenziali della stessa (e perciò non determinandone la 'rovina' o il 'pericolo di rovina'), bensì quegli elementi (accessori o secondari) che ne consentono l'impiego duraturo cui è destinata, incide negativamente e in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo"

Cass., Sez. II, 30 maggio 2003, n. 8811. Operando indagini di "carattere essenzialmente empirico" (Greco-Cottino, *Della vendita*, Bologna, 1966), sono stati inquadrati nell'ambito della norma in oggetto i gravi difetti riguardanti: la pavimentazione interna ed esterna di una rampa di scala e di un muro di recinzione (sent. n. 2238/2012); opere di pavimentazione e di impiantistica (n. 1608/2000); infiltrazioni d'acqua, umidità nelle murature e in generale problemi rilevanti d'impermeabilizzazione (nn. 84/2013, 21351/2005, 117/2000, 4692/1999, 2260/1998, 2775/1997, 3301/1996, 10218/1994, 13112/1992, 9081/1992, 9082/1991, 2431/1986, 1427/1984, 6741/1983, 2858/1983, 3971/1981, 3482/1981, 6298/1980, 4356/1980, 206/1979, 2321/1977, 1606/1976 e 1622/1972); un ascensore panoramico esterno ad un edificio (n. 20307/2011); l'inefficienza di un impianto idrico (n. 3752/07); l'inadeguatezza recettiva d'una fossa biologica (n. 13106/1995); l'impianto centralizzato di riscaldamento (nn. 5002/94, 7924/1992, 5252/1986 e 2763/1984); il crollo o il disfacimento degli intonaci esterni dell'edificio (nn. 6585/1986, 4369/1982 e 3002/1981, 1426/1976); il collegamento diretto degli scarichi di acque bianche e dei pluviali discendenti con la condotta fognaria (n. 5147/1987); infiltrazioni di acque luride (n. 2070/1978).

Opinioni

Compravendita

so, di averle taciuto infiltrazioni nel magazzino sottostante, provenienti dal terrazzo dell'immobile compravenduto.

Il giudice di primo grado, dopo avere accertato tramite consulenza tecnica che lo stillicidio dovesse farsi risalire ad epoca ben anteriore alla scoperta fattane dall'attrice nel 2003 e, quindi, alla vendita con contestuale consegna del bene nel 2001, accoglie la domanda risarcitoria, così negando l'operatività della prescrizione dell'azione di garanzia per effetto dell'art. 1495, comma 3, c.c., eccettata dai convenuti, in considerazione del fatto che i venditori avessero occultato il vizio.

La Corte d'Appello ribalta la decisione: la prescrizione annuale della garanzia dovuta dal venditore si compie "in ogni caso in un anno dalla consegna", indipendentemente dal tempo della scoperta e dalla valutazione della condotta del venditore, sicché, l'azione deve dirsi prescritta in quanto proposta tardivamente. La Corte di Roma esclude, altresì, ogni responsabilità dei venditori ai sensi dell'art. 1669 c.c., in quanto norma disciplinante "esclusivamente la responsabilità dell'appaltatore, qualità non rivestita dalla parte venditrice".

Il caso approda in Cassazione, la quale opera un vaglio analitico di diritti e azioni spettanti all'acquirente ricorrente, partendo dalla garanzia che accede al rapporto di compravendita:

1) il giudice di secondo grado non ha errato: per pacifico orientamento di legittimità, l'azione del compratore contro il venditore per vizi redibitori della cosa compravenduta, al fine di far valere la

garanzia a norma dell'art. 1495 c.c., si prescrive, alla stregua del comma terzo di tale disposizione ed anche in relazione alla domanda di risarcimento danni (3), in ogni caso (perfino quello di vendita con riserva della proprietà (4)), nel termine di un anno dalla consegna (5) del bene compravenduto, "e ciò anche se i vizi non siano stati scoperti (6) o non siano stati tempestivamente denunciati o la denuncia non fosse neppure necessaria" (7). Ciò "sempre che la consegna abbia avuto luogo dopo la conclusione del contratto, coincidendo, altrimenti, l'inizio della prescrizione con quest'ultimo evento" (8).

Il termine decorre dalla consegna, pertanto, "in ogni caso" (9) (come si esprime la norma in esame), indipendentemente, cioè, dal rilievo fattuale che, nonostante l'avvenuta consegna, non fosse ancora possibile la scoperta del vizio da parte del compratore, e quindi - prosegue il Supremo Collegio - "anche se il medesimo vizio fosse stato dolosamente occultato dal venditore con espedienti o raggiri, il che rende, piuttosto, non necessaria la denuncia (art. 1495 c.c., comma 2) (10)", giustificandosi tale soluzione alla luce dell'esigenza di evitare che i rapporti negoziali restino per lungo tempo sospesi, ma anche, e soprattutto, di rendere più agevole l'accertamento della sussistenza, della causa e della entità dei vizi (arg. da Cass., Sez. III, 17 settembre 1963, n. 2540);

2) il termine annuale di prescrizione dell'azione avrebbe potuto essere sospeso invocando gli effetti dell'art. 2941, n. 8, c.c., secondo il quale la prescri-

(3) T.A.R. Milano, (Lombardia), Sez. II, 26 luglio 2017, n. 1678; Trib. Bari, Sez. II, 1° marzo 2017, n. 1106, in *DeJure*: "Ai sensi dell'art. 1495 c.c. l'azione, anche risarcitoria, prevista a garanzia dei vizi si prescrive in un anno dalla consegna del bene"; così anche Cass., Sez. II, 3 agosto 2001, n. 10728.

(4) Cass., Sez. II, 19 ottobre 1992, n. 11450.

(5) "La consegna, a questo effetto, è solo quella effettiva, materiale, che pone il compratore in contatto diretto con la cosa, non anche quella che si limiti a dargliene disponibilità giuridica" D. Rubino, *La compravendita*, in Cicu - Messineo (a cura di), *Trattato di diritto civile e commerciale*, Milano, 1962, 843.

(6) Cass., Sez. II, 5 maggio 2017, n. 11037: "in tema di compravendita, l'azione del compratore contro il venditore per far valere la garanzia ex art. 1495 c.c. si prescrive, in ogni caso, nel termine di un anno dalla consegna del bene compravenduto, e ciò indipendentemente dalla scoperta del vizio"; negli stessi termini, Cass., Sez. VI, 15 dicembre 2011, n. 26967, App. Napoli 6 maggio 2002, in *Nuovo dir.*, 2003, 672.

(7) Negli stessi termini, Cass., Sez. II, 18 giugno 2014, n. 13890, Cass., Sez. II, 11 settembre 1991, n. 9510.

(8) Cass., Sez. II, 16 febbraio 2015, n. 3028: "La consegna dell'immobile oggetto del contratto preliminare di vendita effettuata prima della stipula del definitivo non determina la decorrenza del termine di decadenza per opporre i vizi noti né comunque di quello di prescrizione, perché l'onere della tempestiva denuncia presuppone che sia avvenuto il trasferimento del diritto, ed il preliminare non produce tale effetto. Ne conse-

gue che, nel caso in cui il promissario acquirente sia stato immesso nella disponibilità materiale del bene prima della stipula del definitivo, la presenza di vizi nella cosa consegnata abilita il promissario acquirente - senza che sia necessario il rispetto del termine di decadenza di cui all'articolo 1495 c.c., per la denuncia dei vizi della cosa venduta - ad opporre la *'exceptio inadimpleti contractus'* al promittente venditore che gli chieda di aderire alla stipulazione del contratto definitivo"; analogamente, Cass., Sez. II, 11 ottobre 2013, n. 23162, Cass., Sez. II, 31 luglio 2006, n. 17304. Si è osservato in dottrina che se la stipula della vendita definitiva interviene quando l'acquirente aveva già scoperto i vizi, egli perderebbe la garanzia in base all'art. 1491 c.c., "perché poteva legittimamente sottrarsi a quella stipulazione od ottenere per essa un prezzo minore", D. Rubino, *op. cit.*, 844.

(9) Il significato dell'inciso "in ogni caso" indicherebbe che il termine di cui all'art. 1495, comma 3, c.c. è "prima ancora che un termine di prescrizione dell'azione, un termine finale di durata dello stesso rapporto sostanziale di responsabilità" D. Rubino, *op. cit.*, 842.

(10) Ha precisato Cass., Sez. II, 28 giugno 1993, n. 7134 che "L'occultamento dei vizi della cosa venduta per dispensare il compratore della denuncia, ai sensi dell'art. 1495 comma 2 c.c., non può consistere nel semplice silenzio da parte del venditore, ma esige una particolare attività illecita del venditore stesso diretta con adeguati accorgimenti a nascondere il vizio della cosa".

zione resta, appunto, sospesa (11) ove il debitore abbia dolosamente occultato l'esistenza del debito, e fino alla scoperta di esso (12).

A tal fine, la S.C. ha già affermato che, per la sospensione della prescrizione dell'azione di garanzia accordata al compratore, agli effetti dell'art. 2941 c.c., n. 8, occorre accertare la sussistenza di una dichiarazione del venditore, non solo obiettivamente contraria al vero, quanto altresì caratterizzata da consapevolezza dell'esistenza della circostanza taciuta e da conseguente volontà decipiente (Cass., Sez. II, 20 agosto 2013, n. 19240);

3) ulteriormente, il compratore avrebbe potuto avvalersi dell'azione di annullamento del contratto per dolo, la cui prescrizione è diversamente regolata dall'art. 1442, comma 2, c.c., per cui il termine di cinque anni decorre solo dal giorno in cui è stato scoperto il vizio dolosamente occultato.

Alla luce delle censure in concreto prospettate nell'ultimo grado del giudizio, la via dell'azione edilizia si conferma una strada a fondo cieco.

La soluzione adottata dalla Corte

Per la S.C., tuttavia, la domanda di chi invoca giustizia non è del tutto preclusa, ma la tutela non deve essere ricercata tra le garanzie dell'acquirente bensì tra quelle del committente, che la Corte di Roma aveva escluso; e ciò, nella fattispecie, in quanto i venditori, alcuni anni prima di alienare il bene, avevano posto in essere il rifacimento di sottofondo e pavimentazione del terrazzo scaturigine delle infiltrazioni, ricorrendo ad un'impresa appaltatrice. Intervento qualificabile, sotto il profilo edilizio, quale manutenzione straordinaria.

La Corte di cassazione, con la sentenza qui annotata, ci ricorda che l'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'art. 1669 c.c., nonostante la collocazione della norma tra

quelle in materia di appalto, può essere esercitata, in ragione della sua natura extracontrattuale e del suo carattere di norma di protezione dell'incolumità pubblica, non solo dal committente contro l'appaltatore, ma anche dall'acquirente nei confronti del venditore che, però, risulti fornito della competenza tecnica per dare direttamente, o tramite il proprio direttore dei lavori, indicazioni specifiche all'appaltatore esecutore dell'opera, ed abbia perciò esercitato un potere di direttiva o di controllo sull'impresa appaltatrice, tale da rendergli addebitabile l'evento dannoso (così Cass., Sez. II, 17 aprile 2013, n. 9370; Cass., Sez. II, 16 febbraio 2012, n. 2238; Cass., Sez. II, 29 marzo 2002, n. 4622).

L'ampliamento dell'applicabilità dell'art. 1669 c.c. sotto il profilo soggettivo riposa su indirizzi giurisprudenziali e dottrinali consolidati (13). La responsabilità del venditore, in ordine alle conseguenze dannose dei gravi difetti di costruzione incidenti profondamente sugli elementi essenziali dell'opera e che influiscono sulla durata e solidità della stessa, compromettendone la conservazione, è configurabile, infatti, "sia quanto questi abbia costruito l'immobile e lo abbia poi alienato all'acquirente, sia quando il medesimo venditore abbia incaricato un terzo appaltatore della costruzione del bene prima della sua vendita (arg. da Cass. Sez. 2, 16/02/2006, n. 3406)". È l'ipotesi del cosiddetto "costruttore-venditore" o "committente-venditore".

La sentenza in esame, per pervenire alla soluzione del caso di specie, richiama gli arresti di Cass., SS.UU., 27 marzo 2017, n. 7756, la quale, componendo il contrasto di pronunce esistente sul punto, ha stabilito che l'art. 1669 c.c. è applicabile, ricorrendone tutte le altre condizioni, anche alle opere di ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata su immobili preesistenti (14), che (rovinino o) pre-

(11) Difatti, la norma di cui all'art. 2941, n. 8 "è richiamata dalla relazione del Guardasigilli (n. 349) a proposito della prescrizione dell'azione di garanzia per vizi" D. Rubino, *op. cit.*, 845.

(12) La giurisprudenza ha pure osservato che "l'art. 1495 comma 3 c.c., ove dispone che l'azione di garanzia per vizi della cosa venduta si prescrive in ogni caso in un anno dalla consegna [...] non sottrae il termine medesimo alle cause di interruzione di cui agli artt. 2943 s.s. c.c. (cfr. *ex multis* Cass. 22 luglio 1991 n. 8169)" Trib. Grosseto 9 aprile 2016, n. 312; negli stessi termini Cass., Sez. II, 11 marzo 1981, n. 1384. Barbero, *Dir. Priv.*, II, 257, configura un termine di decadenza, interpretando l'inciso "in ogni caso" del comma 3 dell'art. 1495 nel senso che il termine non rimanga interrotto da una mera intimazione stragiudiziale.

(13) "Si tratta quindi di un'azione che segue il diritto di proprietà della cosa, della quale è stata perciò sottolineata l'ine-

renza reale alla res fondata sulla originaria attività materiale della costruzione piuttosto che su di un vincolo contrattuale" (L.V. Moscarini, *L'appalto*, in Pietro Rescigno (a cura di), *Trattato di diritto Privato*, Vol. 9, Torino, 1984, 742).

(14) Lungimirante, in proposito, Trib. Ancona 16 marzo 2016, n. 478: "Non si vede la ragione di sottrarre dalla più intensa forma di tutela offerta dall'art. 1669 c.c. tutte quelle opere di ristrutturazione, modifica e riparazione di immobili preesistenti, che, per la presenza in esse di gravi vizi, possono pregiudicare la stabilità e la solidità degli edifici a cui ineriscono. I gravi difetti presenti in tali opere non rappresentano sicuramente un minore vulnus alla stabilità e solidità degli edifici, rispetto ai gravi difetti presenti in immobili di nuova costruzione". Non ha ritenuto di adeguarsi all'insegnamento delle SS.UU. la Corte d'Appello Torino, con sentenza n. 2322/2017 pubbl. il 27 ottobre 2017, in un caso di "integrale ristrutturazione, che avrebbe interessato le strutture murarie, la pavimenta-

sentino (evidente pericolo di rovina o) gravi difetti incidenti sul godimento e sulla normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo (15).

Il ruolo di committenti "qualificati", se in fatto accertato, può quindi valere ai venditori, anche in relazione ad una specifica porzione dell'organismo edilizio, ad esempio una terrazza, sulla quale gli stessi siano intervenuti prima dell'alienazione, l'imputazione della responsabilità decennale propria dell'appaltatore, nei confronti del quale ultimo gli stessi potranno, a loro volta, agire "per il risarcimento dei danni direttamente subiti e per regresso relativamente a quelli risarciti al terzo" (16).

Occorre evidenziare, infine, che l'estensione della legittimazione passiva *ex art.* 1669 c.c. si determina e si giustifica col ricorrere della indefettibile condi-

zione dell'aver il soggetto (venditore) collaborato in modo attivo, con autonoma organizzazione, alla realizzazione dell'opera (17): in altri termini, la responsabilità prevista dall'*art.* 1669 c.c. "è applicabile al committente-venditore che abbia avuto una qualche ingerenza, sorveglianza o influenza nella realizzazione dell'opera, come può avvenire - esemplificativamente - quando egli nomini il direttore dei lavori, o designi il progettista dalla cui negligenza dipenda, sia pure in concorso con l'appaltatore, il vizio lamentato" (18).

A tal fine, l'aver impartito direttive specifiche per l'esecuzione (o la ristrutturazione ovvero la mera straordinaria manutenzione) di una parte dell'opera, poi risultata viziata, la rende per questa parte riferibile al committente.

zione, i rivestimenti e dell'impiantistica elettrica ed idraulica". Recepisce, invece, l'indicazione nomofilattica il Tribunale di Bologna con sentenza n. 1961/2017 pubbl. l'8 settembre 2017, in relazione a fattispecie di "tegole canadesi [...] malamente fissate alla guaina sottostante".

(15) Prima dell'intervento delle Sezioni Unite, il Supremo Collegio, con sentenza 20 novembre 2007, n. 24143, aveva escluso la configurabilità di una responsabilità *ex art.* 1669 c.c. proprio nel caso di rifacimento della impermeabilizzazione e pavimentazione del terrazzo condominiale di un edificio preesistente. La dottrina aveva osservato, in proposito: "neppure sembra da condividere l'opinione che l'*art.* 1669 c.c. trovi applicazione nei casi di rovina o di gravi difetti della parte riparata o modificata [...] sempre perché manca la costruzione di un edificio o di altro immobile. È vero che l'*art.* 1669 c.c. prevede anche una rovina parziale, ma la responsabilità speciale dell'appaltatore ha sempre riferimento ad una costruzione compiuta dallo stesso appaltatore in esecuzione di quel contratto

di appalto e non ad una riparazione modificazione; ciò per la ragione, già indicata, dell'impossibilità di applicare la norma oltre i casi in essa considerati", C. Giannattasio, *L'appalto*, in Cicu - Messineo (a cura di), *Trattato di diritto civile e commerciale*, Milano, 1967, 216. Di segno opposto, la più recente, Cass. n. 22553/2015, secondo cui risponde ai sensi dell'*art.* 1669 c.c., anche l'autore di opere realizzate su di un edificio preesistente, allorché queste incidano sugli elementi essenziali dell'immobile o su elementi secondari rilevanti per la funzionalità globale. In quella fattispecie, le opere avevano riguardato lavori di straordinaria manutenzione presso uno stabile condominiale, consistiti nel rafforzamento dei solai e delle rampe delle scale (queste ultime ricostruite completamente).

(16) Cass., Sez. II, 18 febbraio 1991, n. 1686.

(17) Trib. Firenze 12 novembre 2008, n. 3945, in *Giurisprudenza locale*, Firenze, 2008.

(18) *Ex multis*, Cass., Sez. II, 5 giugno 2014, n. 12675.