

EDITORIALE

Condominio:

uso della cosa comune

pag. 02

Il nuovo reality show:

il bagno pubblico

pag. 03

Una fidelizzazione per una
profilazione... illecita

pag. 07

Comunicazione elettronica:
i servizi a sovrapprezzo

pag. 08

Addizionali IRPEF: prorogata la
sospensione degli aumenti

pag. 09

IRAP: Le deduzioni per la ricerca

pag. 20

Pensioni: la totalizzazione dei
contributi

pag. 22

pag. 24



FINANZA UNITA

Anno XVIII - Numero 5 - Giugno 2006
Poste Italiane Spa - Sped. in abb. postale - D.L.353/2003
(conv. in L. 27/02/2004 n.46) art.1 comma 1, DCB Milano.

Amministrazione Redazione e Ufficio Corrispondenza:
FIM SERVICE SNC
via Milano 14/B - casella postale n. 100 - 20064 Gorgonzola (MI)
Tel.: 02/9516912 (10 linee r.a.) - www.fimservice.it
info@fimservice.it

Direttore Responsabile:
Francesco Inzitari (f.inzitari@fimservice.it)
Direttore Tributario: Rosario Morgante
Redattori: Domenico Miele - Danilo Zanelli - Marta Camerotto

Stampa: Grafiche Migliorini - Melzo (MI)

Abbonamenti:

Annuale ordinario Euro 111,55 + spese di spedizione
Annuale Sostenitore Euro 214,85 con CD-ROM + spese di spedizione
La pubblicazione ottempera a quanto stabilisce il D.L. 50/92 sul diritto di recesso da notificare in forma scritta, entro 10 giorni dalla data del ricevimento periodico.

Nel rispetto del D.Lgs. n. 196/2003 i dati degli abbonati potranno essere cancellati in qualsiasi momento dietro semplice richiesta scritta al fax n. 02.95138626.

Ogni abbonamento ha la durata di anni uno a partire dalla data di sottoscrizione dello stesso. La Direzione declina ogni responsabilità per le opinioni espresse dagli autori nei testi.
Inoltre, avverte gli abbonati che gli addetti alla diffusione della rivista, non fanno parte della Pubblica Amministrazione ed è escluso che possano qualificarsi per tali. Gli abbonati ai quali, a causa di disguidi postali, non venissero regolarmente recapitati i numeri della rivista, sono invitati a farne segnalazione all'Ufficio Corrispondenza.

Autorizzazione del tribunale di Milano n.637 del 01/08/1989.
Iscrizione al Registro Nazionale della Stampa al n. 2799 del 02/04/1990
Registro dell Imprese di Milano iscrizione n. 293524
Tribunale di Milano sezione ordinaria il 19/02/96
Registro Ditte n.1309137 il 05/06/89.
Centro di consulenza gratuito: riservato agli abbonati
Numero Verde: 800-015.055
Fax: 02.95.13.86.26 - 02.95.16.780

Il processo di informatizzazione della Pubblica Amministrazione, avviato negli ultimi anni, coinvolge anche il contenzioso tributario.

Dal 4 maggio 2006 il sito del Ministero dell'economia e delle finanze mette a disposizione una banca dati sui processi tributari in corso, realizzata e gestita dal Dipartimento per le politiche fiscali (DPF).

Consultando la banca dati, i cittadini possono ottenere notizie sui processi inserendo un PIN, ossia un numero personale di identificazione.

L'accesso alla banca dati consente ai contribuenti di reperire le seguenti informazioni: dati delle Commissioni tributarie provinciali o regionali, testo del ricorso, stato di avanzamento della causa, documentazione presentata dalle parti durante la fase istruttoria, esito del processo, dispositivo della sentenza.

Le finalità di questo servizio sono state rese note da Marco Rinforzi, responsabile dell'Ufficio preposto alla comunicazione istituzionale del DPF.

Nelle sue parole, riportate dalla stampa nazionale, si coglie la volontà di proseguire sulla strada dell'innovazione, per porre rimedio all'eccessiva lentezza dei processi tributari, che in passato potevano durare decenni a causa di inutili lungaggini.

Queste caratteristiche dei processi mettevano in serio pericolo la certezza del diritto, perché i rapporti giuridici rimanevano per troppo tempo sospesi nel limbo dell'indeterminatezza.

"La banca dati", ha dichiarato Rinforzi, "è un primo passo verso un progetto ben più ambizioso, che è quello del processo on-line, al quale stiamo facendo gli ultimi ritocchi e che dovrebbe partire dall'anno prossimo".



Insomma, nel prossimo futuro la rete potrebbe diventare il luogo virtuale in cui si svolgeranno i processi tributari.

Alcuni osservatori, addirittura, profetizzano l'impiego di web-cam che permetteranno alle parti in causa di partecipare alle udienze senza essere presenti fisicamente.

La domanda, a questo punto, è la seguente: quali saranno le ripercussioni di questo profondo mutamento, sempre ammesso che l'iter dell'informatizzazione venga completato?

In generale si può osservare che la durata infinita dei processi è ritenuta, da sempre, il principale problema del nostro sistema giudiziario.

Questo discorso, ovviamente, non vale solamente per il processo tributario, ma va esteso anche al contenzioso civile e, soprattutto, penale.

Ben vengano, dunque, le innovazioni prospettate da Marco Rinforzi. Si tratta sicuramente di soluzioni adatte a favorire la pronta risoluzione delle controversie.

Occorre però che i meccanismi del diritto processuale non siano snaturati e che i principi fondamentali del contraddittorio trovino comunque applicazione.

CONDOMINIO: USO DELLA COSA COMUNE

Le liti tra condomini sono all'ordine del giorno e non di rado finiscono in tribunale.

All'origine di tanti dissapori vi sono, spesso e volentieri, dispute sull'uso della cosa comune causate dall'atteggiamento prevaricante di chi non rispetta i diritti altrui.

Proprio per questo la materia è regolata da specifiche norme del Codice Civile, finalizzate alla salvaguardia dei diritti di godimento vantati da tutti i condomini in misura proporzionale alle quote di partecipazione.

Tali quote, ai sensi dall'articolo 1101 c.c., si presumono uguali.

Il primo comma dell'articolo successivo così recita: "Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto".

Siffatta disposizione non impedisce al singolo di usare la cosa comune con maggiore assiduità rispetto agli altri condomini.

Ugualmente non viene preclusa la facoltà di apportare alla cosa comune talune modifiche, a patto che non ne sia compromessa la funzione originaria.

Ciò che la norma vieta è il comportamento di chi altera stabilmente la destinazione della cosa comune, pregiudicando i diritti di godimento dei comproprietari.

Questa conclusione è stata recentemente avallata, con argomentazioni ineccepibili, in una sentenza della Cassazione.

La Suprema Corte, accogliendo l'orientamento espresso dai giudici della Corte d'Appello, ha ritenuto illegittima la condotta dei proprietari di un appartamento (convenuti in giudizio dagli inquilini dell'alloggio sottostante) che hanno realizzato una terrazza sul tetto comune per farne un uso esclusivo.

In queste pagine è riportato il testo integrale della sentenza (sent. n. 972 del 1° gennaio 2006).



SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

SENTENZA 1 gennaio 2006, n. 972

(Presidente V. Calfapietra, Relatore V. Mazzacane)

Svolgimento del processo

G. ed B., proprietari di un appartamento in Bologna, Via Xxx, convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Bologna C., A. e M., proprietari dell'alloggio soprastante, esponendo che costoro avevano illegittimamente realizzato un terrazzo ad uso esclusivo su parte del tetto comune; aggiungevano che l'opera aveva loro cagionato dei danni, costituiti dal ridotto isolamento termico e da crepe nei soffitti; chiedevano quindi la condanna dei convenuti alla rimessione in pristino del tetto comune ed al risarcimento dei danni.

Costituendosi in giudizio i convenuti contestavano il fondamento delle domande attrici di cui chiedevano il rigetto.

Con sentenza del 4/02/1997 il Tribunale adito respingeva le domande attrici.

A seguito di impugnazione da parte del G. e della B. cui resistevano la A. ed il C. (i quali davano atto dell'avvenuto decesso della M. già usufruttuaria dell'immobile di loro proprietà) la Corte di Appello di Bologna con sentenza del 30/05/2001, in parziale accoglimento del gravame, condannava gli appellati alla rimessione in pristino del tetto comune del Condominio di Via in Bologna e confermava sul resto.

Il Giudice di Appello, premesso come dato pacifico che gli appellati, proprietari dell'ultimo piano dell'edificio coperto dal tetto comune, avevano adibito una porzione di questo a terrazza esclusiva alla quale era possibile accedere soltanto da un loro balcone, assumeva che tale opera aveva alterato la destinazione della cosa comune in contrasto con l'art. 1102 c.c. senza possibilità di applicazione, neppure in via analogica, dell'art. 1127 c.c., riguardante la sopraelevazione con pagamento di indennità e ricostruzione dell'intero tetto o del lastrico solare a livello superiore senza pregiudizio per la proprietà condominiale.

La Corte territoriale poi riteneva infondata la domanda

degli appellanti di risarcimento dei danni subiti dal loro appartamento quale conseguenza dell'opera realizzata dalle controparti, escludendo in particolare, sulla base della Consulenza Tecnica d'Ufficio espletata, la possibilità di ricondurre causalmente ai lavori al piano soprastante l'esistenza di lesioni ai soffitti dell'immobile di loro proprietà.

Per la cassazione di tale sentenza la A. ed il C. hanno proposto un ricorso articolato in due motivi cui il G. e la B. hanno resistito con controricorso proponendo altresì un ricorso incidentale affidato ad un unico motivo; i ricorrenti principali hanno successivamente depositato una memoria.

Motivi della decisione

Preso atto dell'avvenuta riunione dei ricorsi all'udienza di discussione in quanto proposti contro la stessa sentenza, occorre anzitutto procedere all'esame del ricorso principale.

Con il primo motivo la A. ed il C., denunciando violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c. nonchè vizio di motivazione, censurano la sentenza impugnata per aver ritenuto che la modificazione di una esigua parte del tetto comune da parte degli esponenti e la creazione di una piccola terrazza di 9 mq. avevano alterato la destinazione della cosa comune e di ponevano in contrasto con l'art. 1102 c.c..

I ricorrenti principali rilevano che il tetto comune aveva la funzione primaria di copertura del proprio sottostante appartamento e solo di riflesso la funzione secondaria di copertura anche degli appartamenti degli altri condomini; pertanto il Giudice di Appello avrebbe dovuto adeguatamente considerare il fatto che tutti gli altri condomini fatta eccezione per le controparti, all'assemblea del 10/10/1988 si erano espressamente dichiarati del tutto disinteressati all'intervento eseguito dagli esponenti; conseguentemente la Corte territoriale, rilevato che tutti gli altri condomini, compresi il G. e la B., non avrebbero potuto oggettivamente eseguire interventi uguali, analoghi o comunque configuranti con quelli già realizzati dagli attuali ricorrenti principali, avrebbe dovuto concludere che non era stata affatto compromessa o ridotta la sola effettiva funzione del tetto comune, ovvero quella di copertura anche dei sottostanti appartamenti degli altri condomini.

Con il secondo motivo i ricorrenti principali, deducendo violazione e falsa applicazione degli artt. 1120, 1122 e 1127 c.c. e vizio di motivazione, assumono che erroneamente la sentenza impugnata ha ritenuto, che l'opera realizzata dagli esponenti aveva alterato la cosa comune in quanto aveva escluso gli altri condomini dal farne uguale uso, cosicchè non ricorreva l'ipotesi della innovazione di cui all'art. 1120 c.c.; la A. ed il C. rilevano che l'alterazione della cosa comune ricorre solo se le modificazioni ad essa apportate rendano impossibile o comunque pregiudichino apprezzabilmente la sua funzione originaria, e non già quando l'utilità che ne ricava il singolo condomino si aggiunga a quella che traevano dalla cosa comune in precedenza tutti i condomini, posto che nella fattispecie il tetto comune continuava ad assicurare la copertura dell'edificio.

I ricorrenti principali infine affermano che, contrariamente all'assunto della Corte territoriale, nell'ambito del diritto di sopraelevazione rientra anche il diritto di trasformare il tetto spiovente di un fabbricato in un lastrico solare o in un terrazzo di uso esclusivo.

Le enunciate censure, da esaminare contestualmente in quanto connesse, sono infondate.

Il Giudice di Appello ha accertato che gli attuali ricorrenti principali, proprietari dell'ultimo piano dell'edificio coperto dal tetto comune, avevano adibito una porzione di questo pari a 9 mq. a terrazza esclusiva alla quale era possibile accedere soltanto da un loro balcone.

Orbene alla luce di tale premessa di fatto devono condividersi pienamente le conseguenze in diritto tratte dalla sentenza impugnata in ordine alla violazione dell'art. 1102 c.c. ed alla impossibilità di applicare, seppure in via analogica, l'art. 1127 c.c..

E' infatti indubitabile che l'opera realizzata dalla A. e dal C. ha privato completamente tutti gli altri condomini dell'uso di quella parte del tetto comune trasformata in terrazza oggetto di un loro uso esclusivo, alterando così, per tale area, la originaria destinazione della cosa comune.

E' pur vero, come sostenuto dai ricorrenti principali, che la cosa comune può essere utilizzata dal singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione, ma ciò deve avvenire comunque rispettando le concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri condomini; è in particolare legittimo l'uso più intenso della cosa comune da parte di un condomino, a patto però che non venga alterato il rapporto di equilibrio tra tutti i comproprie-

tari, avendo a tal fine riguardo all'uso potenziale in relazione ai diritti di ciascuno (Cass. 9/11/1998 n. 11268).

Orbene nella fattispecie deve escludersi la possibilità di configurare legittima ai sensi dell'art. 1102 c.c. l'opera realizzata sul tetto comune dalla A. e dal C., considerato che costoro, come si è già rilevato, avevano addirittura privato totalmente gli altri condomini dell'uso di quella parte del tetto comune da essi trasformata in terrazza di uso esclusivo.

Nè è possibile condividere l'assunto dei ricorrenti principali in ordine alla legittimità di tale realizzazione per il fatto che la funzione di copertura del tetto comune - costituente l'unico uso che gli altri condomini potevano fare del tetto - era rimasta inalterata:

giòva qui riferirsi al principio di diritto sopra richiamato secondo cui, ai fini della legittimità dell'uso della cosa comune da parte dei singoli condomini, occorre avere riguardo all'uso anche potenziale della stessa da parte degli altri condomini, e quindi nella fattispecie alle utilità che dal tetto comune possono essere ricavate da costoro (ad esempio si pensi alla installazione di antenne televisive condominiali) secondo le condivisibili considerazioni svolte sul punto dai controricorrenti.

All'esito di tali argomentazioni, ritenuta la ricorrenza di una violazione dell'art. 1102 c.c., deve escludersi la possibilità di applicazione dell'art. 1120 c.c., come correttamente rilevato dal Giudice di Appello, posto che l'opera realizzata dagli attuali ricorrenti principali non può essere ricondotta alla nozione di innovazione prevista dalla disposizione da ultimo citata.

In definitiva tutte le censure dei ricorrenti principali sono infondate in presenza dell'orientamento giurisprudenziale di questa Corte già richiamato dalla sentenza impugnata e pienamente condiviso da questo Collegio, secondo cui la sostituzione ad opera del proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale del tetto con una diversa copertura (terrazza) che pur non eliminando l'assolvimento della funzione originariamente svolta dal tetto stesso valga ad imprimere al nuovo manufatto, per le sue caratteristiche strutturali e per i suoi annessi, anche una destinazione ad uso esclusivo dell'autore dell'opera, costituisce alterazione della cosa comune e non può considerarsi insita nel più ampio diritto di sopraelevazione spettante al proprietario dell'ultimo piano (Cass. 7/01/1984 n. 101; Cass. 28/03/1991 n. 3369; Cass. 20/05/1997 n. 4466).