

Norme & Tributi

Casa in cambio dell'edificio da demolire: è permuta

CONTRATTI

La qualificazione è essenziale per far valere la presenza di vizi

Il trasferimento di proprietà è elemento causale delle reciproche prestazioni

Angelo Busani
Elisabetta Smaniotto

Il contratto con il quale si cede la proprietà di un fabbricato destinato a essere demolito in cambio di uno degli appartamenti che comporranno il fabbricato da realizzare sull'area risultante dalla demolizione è da qualificare come contratto di permuta (di cosa presente con cosa futura). Non si tratta di contratto di appalto quando il «trasferimento della proprietà attuale in cambio della cosa futura» assume «il carattere di elemento causale fondamentale delle reciproche prestazioni delle parti del contratto», mentre l'obbligo di realizzare la «co-

struzione del fabbricato futuro da parte del cessionario viene a rivestire una connotazione meramente strumentale». È quanto deciso dalla Cassazione con sentenza 14371/2018.

L'accertamento della natura di un contratto è indispensabile per riferirvi le regole di legge: in particolare, se si tratta di disciplinare le conseguenze della presenza di vizi nella cosa oggetto di trasferimento mediante un contratto di permuta di cosa da costruire ci si deve riferire alle norme in tema di vizi dettate per il contratto di compravendita, in quanto esse valgono (l'articolo 1555 del Codice civile) anche per il contratto di permuta.

Nel caso esaminato dalla Cassazione il soggetto che aveva pattuito di ricevere la proprietà di un futuro appartamento, in cambio della cessione della proprietà di un fabbricato da demolire, aveva denunciato la presenza di vizi nella nuova costruzione «a distanza di circa otto mesi dalla consegna del bene». Dato che, in caso di compravendita (e, quindi, anche di permuta) il «compratore decade dal diritto alla garanzia» per vizi della cosa acquistata, «se non denuncia i vizi al venditore entro otto giorni dal-

QUOTIDIANO

DEL DIRITTO



PENE ACCESSORIE

No al voto anche se non c'è più detenzione

—L'esito positivo dell'affidamento in prova al servizio sociale, in virtù del quale il giudice dichiara estinta la pena detentiva e ogni altro effetto penale, non riguarda le pene interdittive accessorie. Il condannato per concussione resta quindi cancellato in perpetuo dalle liste elettorali

— **Patrizia Maciocchi**
Il testo integrale dell'articolo su: quotidianodiritto.ilsol24ore.com

la scoperta», si trattava di stabilire se il contratto in questione fosse qualificabile come permuta (caso nel quale il termine per la denuncia del vizio sarebbe stato da considerare inesorabilmente scaduto) o si trattasse, piuttosto, di un contratto di appalto, caso nel quale l'articolo 1669 del Codice civile consente al committente di denunciare, entro un anno dalla scoperta, i «gravi difetti».

Confermando la sentenza d'appello, la Cassazione ha indicato che, per qualificare un dato contratto come permuta (di cosa presente con cosa futura) o come contratto di appalto risulta determinante stabilire se abbia prevalenza la prestazione del trasferimento del bene commissionato in costruzione (e, quindi, se abbia prevalenza il risultato traslativo). Ne consegue che si rientra nell'ambito dell'appalto se «l'obbligo di erigere i fabbricati» «assume rilievo preminente», caso nel quale il trasferimento di una porzione del bene che sia oggetto del risultato costruttivo acquisisce la natura di mero corrispettivo, non monetario ma «in natura», dovuto per l'esecuzione dell'appalto.

Da risarcire i danni per la gara inutile

APPALTO

Il Comune avrebbe dovuto conoscere i problemi idrogeologici

Guglielmo Saporito

La pubblica amministrazione deve comportarsi correttamente: non solo emettendo provvedimenti legittimi, ma è a monte che deve essere leale.

Lo sottolinea il Consiglio di Stato (sentenza 10 agosto 2018 n. 4912), condannando un Comune salernitano a pagare 13 mila euro di danni per aver indotto un imprenditore a progettare un distributore di carburante su un'area comunale geologicamente risultata inidonea.

L'ente locale era proprietario di un'area che intendeva valorizzare collocandovi un distributore e quindi aveva bandito una gara per affidare il progetto e la successiva gestione in un rapporto di concessione.

Un'impresa privata ha partecipato alla gara aggiudicandosi la concessione sulla base di un progetto che tuttavia l'Autorità di bacino (legge 183/89) ha bocciato poiché l'area risultava inidonea sotto l'aspetto idrogeologico.

In conseguenza di tale diniego, il Comune ha revocato la gara, ritenendo di poter uscire indenne dalla vicenda perché l'ostacolo all'iniziativa era imputabile al diniego opposto da altra amministrazione.

Ma l'imprenditore privato si è opposto innanzi al Tar, ottenendo dal Comune un risarcimento del danno per le spese (partecipazione alla gara, progettazione) generate dalla procedura revocata.

Il Consiglio di Stato ha confermato tale risarcimento del danno, perché il Comune non poteva ignorare che l'area fosse instabile ed inidonea: quindi, come qualsiasi contraente privato leale e corretto, l'ente locale avrebbe dovuto astenersi ad interferire con la libertà negoziale dell'imprenditore, sollecitandolo a una inutile procedura di gara.

La vicenda si collega ad altre nelle quali le amministrazioni sono state condannate per comportamenti scorretti e dannosi, riconoscendo risarcimento danni anche in presenza di comportamenti legittimi.

Lo stesso Consiglio di Stato (adunanza plenaria 5/2018) ha riconosciuto il risarcimento danni all'imprenditore della ristorazione che aveva partecipato a una gara milionaria successivamente revocata da una Asl che si era resa conto di aver generato incertezze sulla durata della fornitura.

La revoca è stata ritenuta legittima, ma il comportamento scorretto nelle trattative ha generato risarcimento danni per lesione al diritto di «libera autodeterminazione negoziale».

Nei rapporti tra privati vi è responsabilità quando nelle trattative emergano prospetti non veritieri, lettere di patteggiamento deboli, superficiali certificazioni da parte di società di revisione. Ora, anche la pubblica amministrazione si adegua, risarcendo il danno quando il privato dimostra che non avrebbe compiuto alcune scelte se avesse tempestivamente ricevuto precise risposte o informazioni dall'amministrazione.

Il danno esigibile nei confronti della pubblica amministrazione non è, quindi, solo quello automatico per ritardo (30 € al giorno, articolo 28 del Dl 69/2013), ma è anche quello che deriva da trattative e dall'esposizione, oltre un normale margine di rischio circa la conclusione del contratto, a un altro comportamento scorretto.

Trattenute calcolate sulla pensione effettiva da cumulo

MESSAGGIO INPS

Il prelievo va in parallelo alla formazione progressiva dell'assegno

Antonello Orlando

In caso di trattenute su pensioni in cumulo a formazione progressiva (per esempio quelle di vecchiaia che coinvolgono le Casse dei professionisti), i limiti sull'importo da trattenere si calcolano sulle quote pensionistiche effettivamente in pagamento e non sul trattamento complessivo futuro. Questo uno dei chiarimenti contenuti nel messaggio Inps 3190/2018 pubblicato ieri, relativo agli assegni erogati in regime di cumulo o totalizzazione. L'istituto esamina nel complesso otto fattispecie di trattenute.

Nel caso della cessione del quinto sottesa a contratti di finanziamento il messaggio distingue fra quelli stipulati direttamente con garanzia pensionistica e quelli sottoscritti durante un rapporto di lavoro (con cessione del quinto dello stipendio) e poi traslati sulla pensione.

Nel primo caso, il quinto ceduto all'istituto finanziario sarà calcolato, al netto delle trattenute prioritarie ed entro la soglia del trattamento minimo, rispetto all'importo della pensione in totalizzazione o cumulo effettivamente pagata, senza considerare le eventuali future quote progressive riconosciute in un secondo momento dalle Casse dei professionisti (nel caso della pensione di vecchiaia in cumulo), anche nel caso non vi sia nessuna quota di pensione a carico di Inps.

Nel caso di un prestito riferito allo stipendio e poi ereditato dalla pensione, l'importo delle rate mensili sarà riadeguato qualora il quinto pensionistico sia inferiore a quello stipendiale, mentre, nel caso di maggiore capienza, le parti avranno libertà di aumentare la rata mensile ceduta nel rispetto dei limiti legali.

Per il recupero di indebiti pensionistici a carico di Inps, nonché di quote indebite del trattamento di fin servizio di pubblici dipendenti, la

rata mensile di recupero sarà trattenuta sulla sola quota Inps e calcolata nei limiti del quinto di tutte le quote (totalizzate o cumulate) in pagamento; gli indebiti a carico delle casse privatizzate saranno da esse direttamente recuperati.

A proposito dei ratei di pensione pagati indebitamente dopo la scomparsa del titolare della pensione in totalizzazione o cumulo, l'Istituto chiarisce che rinvolvere le casse eventualmente coinvolte (nella misura della loro quota di spettanza degli indebiti) sulla base dei riaccrediti ottenuti da Inps o con meccanismi di recupero diretto nel caso di mancata restituzione da parte della banca.

In caso di pignoramento a seguito di procedure esecutive su pensioni in cumulo o totalizzazione, la base di calcolo su cui verificare i limiti del pignoramento (entro 1,5 volte l'assegno sociale o secondo le specifiche dell'articolo 545, comma 7, del codice di procedura civile) sarà quello del trattamento pensionistico in pagamento nelle varie fasi del procedimento. L'Inps dovrà rendere nota la natura del regime di totalizzazione o cumulo al fine di mappare le eventuali ulteriori quote di pensione che verranno maturate successivamente.

Per le ulteriori tipologie di trattenute, come assegni alimentari, di mantenimento su disposizione giudiziaria o, ancora, in base all'articolo 8 della legge 898/1970, Inps rimanda ai singoli provvedimenti giudiziari e ai limiti vigenti per legge, con onere di specificazione da parte di Inps del particolare regime di cumulo o totalizzazione.

L'istituto chiarisce, infine, che non sarà possibile trattenere, anche qualora la pensione in cumulo o totalizzazione sia composta da quote della gestione dei pubblici dipendenti, rate di onere di riscatti, ad esempio del corso di laurea, il cui eventuale residuo piano di ammortamento andrà saldato prima della decorrenza della pensione o, altrimenti, valutato in proporzione a quanto effettivamente versato.

Nel caso di Ape volontario o recupero di rate indebite di Ape Sociale, si fa riferimento alle circolari 28/2018 e 100/2017.

CASSA RAGIONIERI

Legittimi i coefficienti di neutralizzazione

Compensano la possibilità di andare in pensione continuando a lavorare

Fabio Venanzi

L'introduzione dei coefficienti di neutralizzazione sulle quote retributive delle pensioni erogate dalla Cassa di previdenza dei ragionieri è legittima. Lo ha stabilito la Corte di cassazione con la sentenza 20877/2018.

Un ragioniere aveva chiesto che la pensione di anzianità fosse liquidata tenendo conto della normativa regolamentare vigente prima dell'adozione delle delibere del 2002 e 2003 che avevano rivisto i coefficienti di calcolo della pensione. La Cassazione ha confermato i primi due gradi di giudizio, ritenendo pienamente legittimo, e in aderenza all'autonomia riconosciuta dalla normativa alle Casse previdenziali dei libero professionisti (privatizzate con il Dlgs 509/1994), l'intervento finalizzato ad assicurare il mantenimento degli equilibri finanziari. La stessa Corte afferma che la questione sui coefficienti di neutralizzazione non ha formato oggetto di approfondita analisi in precedenti sentenze.

Sulla base della riforma Dini del 1995, le Casse potevano far proprio l'adozione del sistema contributivo (principio del pro rata), tenendo conto delle anzianità già maturate rispetto all'introduzione delle modifiche e dei criteri di gradualità e di equità tra le generazioni. A causa di pronunce giurisprudenziali

contrastanti, diversi interventi normativi successivi sono stati adottati, al fine di rendere legittimi ed efficaci gli atti e le delibere adottate dalle Casse, purché finalizzati ad assicurare l'equilibrio finanziario di lungo termine.

Tuttavia la questione di maggior interesse riguarda la possibilità che la pensione di anzianità venisse cumulata con lo svolgimento di altre attività, ivi compresa la prosecuzione di quella propria del ragioniere iscritto al proprio ente privatizzato.

La Corte costituzionale (sentenza 437/2002) aveva dichiarato l'illegittimità costituzionale della disciplina della Cassa ragionieri nella parte in cui prevedeva l'incompatibilità della corresponsione della pensione di anzianità con l'iscrizione ad albi professionali o elenchi di lavoratori autonomi diversi dall'albo dei ragionieri e periti commerciali.

Secondo la Cassazione, quindi, qualora si dia facoltà, pur nel godimento di un trattamento pensionistico di anzianità, di proseguire le attività lavorative, il numero di coloro che accederanno alla pensione risulterà presumibilmente incrementato. Pertanto risultano inevitabili coerenti manovre di compensazione, stante la necessità delle Casse privatizzate di assicurare l'equilibrio di bilancio relativamente a un arco temporale non inferiore a trent'anni. Pertanto i coefficienti di abbatteimento (o di neutralizzazione, adottati con delibera del 2003) si prefiggono come obiettivo quello di disincentivare il pensionamento anticipato, nell'ambito dell'autonomia riconosciuta a detti enti.

Un'estate di storie al Sole

Imprese straordinarie e virtù nascoste negli appuntamenti del weekend del Sole 24 ORE

Quest'estate Il Sole 24 ORE propone due nuove iniziative che accompagneranno il lettore fino a settembre, regalando grandi storie e spunti di riflessione attraverso la voce di illustri protagonisti della cultura italiana. Per staccare la spina senza spegnere il pensiero.

LA GRANDE IMPRESA

Storie straordinarie di donne e uomini ordinari. Imprese sportive, belliche, artistiche o di ingegno che hanno trovato la svolta nell'intelligenza e nella creatività dei protagonisti.

Tutte le domeniche fino al 9 settembre

LE VIRTÙ NASCOSTE

Carlo Ossola, italianista del Collège de France, partendo da storie ed esempi letterari e pratici ci guida alla scoperta delle qualità invisibili che rendono il mondo migliore.

Venerdì e sabato fino all'8 settembre

