

Il comodato tacito ostacola il formarsi dell'usucapione

PROPRIETÀ

La Cassazione interviene su una compravendita nulla perché solo verbale

L'abitazione era stata detenuta per anni ma senza i requisiti del possesso

Angelo Busani

Se un contratto di compravendita di un appartamento è nullo (nel caso specifico per mancanza della forma scritta), il fatto che l'acquirente abbia abitato nella casa per oltre 20 anni non costituisce il presupposto per il maturarsi dell'usucapione, nemmeno se l'acquirente vi abbia posto

la propria residenza e abbia attivato le utenze. Lo stabilisce la Cassazione con la decisione 21726/2019.

Il caso è quello di un'impresa edile che, nel 1984, aveva consegnato un appartamento al compratore, il quale ne aveva pagato l'intero prezzo, ma senza mai stipulare il contratto di compravendita, nemmeno per scrittura privata non autenticata.

Già questo, appare essere un inverosimile caso di scuola, ma i dati incredibili non finiscono qui: nel 2005 (21 anni dopo la consegna) l'impresa "venditrice" reclama la restituzione dell'appartamento, a suo dire occupato senza titolo; nel 2011 il Tribunale dichiara l'usucapione; nel 2015 la Corte d'appello conferma l'intervenuta usucapione e, appunto, nel 2019 (35 anni dopo la presa di possesso e 14 anni dopo la citazione in giudizio) la Cassazione annulla

tutto quanto deciso in sede di merito, affermando che, nel caso prospettato, mancano i presupposti per la maturazione dell'usucapione.

Il ragionamento della giurisprudenza di vertice non fa una piega:

a) per aversi usucapione, occorre una situazione di "possesso" protratta per oltre un ventennio; il "possesso" è diverso dalla "detenzione", situazione che si ha quando un soggetto è nella disponibilità di un bene sulla base di un "titolo" che glielo consente;

b) nel caso specifico, in effetti un "titolo" c'è: è un tacito contratto di comodato, vale a dire la concessione della casa in uso gratuito ottenuta dal "compratore" nel 1984 (sulla cui base costui ha fissato la propria residenza nell'abitazione in questione e l'ha allacciata alle utenze);

d) per far sì che la situazione di

"detenzione" evolva in "possesso" occorre un comportamento (in diritto detto "interversione") con il quale il detentore mostra di evolvere la propria posizione in "possesso", e cioè in una relazione materiale con un bene tenuta da un soggetto nello stesso modo in cui si comporterebbe il proprietario (per intendersi sulla differenza tra detenzione e possesso, basti dire che l'inquilino "detiene" e il ladro "possiede", pur se poi questi non può usucapire in quanto il suo possesso è illecito);

e) nel caso esaminato dalla decisione 21726, dunque, l'interversione non vi è stata; è perdurata la vigenza del comodato e, quindi, non si è mai maturata quella situazione di possesso che, con il suo protrarsi ventennale, avrebbe provocato l'usucapione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Firma solo il cliente, contratto Swap valido

FINANZA

Per l'intermediario volontà desunta da fatti concludenti

La sola firma dell'investitore basta a soddisfare i requisiti del contratto quadro nei servizi di investimento. La sottoscrizione dell'intermediario non è necessaria perché il consenso si può desumere dai suoi comportamenti concludenti. La Cassazione (sentenza 21750/2019) accoglie il ricorso di Banche italiane come incorporante, dopo la fusione, il banco di Brescia. L'Ubi contestava il verdetto con il quale la Corte d'Appello aveva accertato la nullità di due ordini di investimento di tasso swap. Un colpo di spugna dovuto all'assenza della sottoscrizione dell'intermediario. Conseguenza della scelta della Corte territoriale era stato il riaccredito in favore del cliente, degli importi addebitati nell'esecuzione dei due "ordini". La Suprema corte aveva già preso le distanze dalla conclusione raggiunta dalla Corte d'Appello, affermando (Sezioni unite sentenza 898/2018) la necessità di circoscrivere l'ambito della tutela privilegiata ai casi in cui viene davvero coinvolto l'interesse protetto dalla nullità. Questo per evitare conseguenze distorte o anche opportunistiche. Nello specifico per negare il perfezionamento dell'operazione - precisano i giudici - non basta la mancata firma dell'intermediario, ma serve indagare «se quest'ultimo avesse univocamente espresso la propria volontà di concludere il negozio».

—P.Mac.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Appalto, non scatta la clausola penale se i lavori cambiano

CASSAZIONE

Quando le variazioni sono «notevoli e importanti» non vale la data pattuita

Rosario Dolce

Non si può pretendere il rispetto dei tempi di un appalto se i lavori continuano a cambiare, quindi la clausola penale non scatta.

L'articolo 1382 del Codice civile prevede la stipula della clausola penale per il solo ritardo nell'esecuzione dei lavori, supponendo, quindi, la possibilità di un adempimento posteriore alla scadenza del termine, salvo il risarcimento forfettario preventivato del danno derivante dal ritardo (si veda la sentenza della Cassazione civile 590/82). Lo scopo della clausola è duplice: da una parte, consentire al creditore di sottrarsi dall'onere probatorio per dimostrare il danno subito dall'inadempimento altrui, dall'altra parte, incentivare il debitore all'adempimento.

Proprio su tale ultimo aspetto si è appena pronunciata la Corte di cassazione con l'ordinanza 21515 del 20 agosto 2019 (relatore Antonio Scarpa). Il meccanismo operativo della clausola penale, infatti, può generare delle distorsioni al segnale contrattuale, per cui l'ordinamento ha previsto strumenti per la debita mitigazione degli effetti.

L'articolo 1384, infatti, così recita: «La penale può essere diminuita equamente dal giudice, se l'obbligazione principale è stata eseguita in parte ovvero se l'ammontare della penale è manifestamente eccessivo, avuto sempre riguardo all'interesse che il creditore aveva all'adempimento».

Tale norma ha trovato applicazione nella fattispecie trattata dai giudici di legittimità in ragione di un

caso in cui la violazione del termine fissato per la consegna delle opere, da parte dell'appaltatore, era (anche) dipesa dallo svolgimento di opere supplementari rispetto quelle preventivate in sede contrattuale. La Cassazione ha quindi evidenziato che «quando nel corso dell'esecuzione del contratto di appalto, il committente abbia richiesto all'appaltatore notevoli ed importanti variazioni del progetto, il termine di consegna e la penale per il ritardo, pattuiti nel contratto, vengono meno per effetto del mutamento dell'originario piano dei lavori, di tal che, perché la penale conservi efficacia, occorre che le parti fissino un nuovo termine».

Quanto poi all'apprezzamento del giudice sulla eccessività dell'importo fissato con clausola penale, la Cassazione aggiunge che la misura della riduzione di detto importo rientra nell'ambito della discrezionalità di cui è dotato il giudice del merito e non è censurabile in sede di legittimità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DECRETO FIRMATO

Pa, sbloccati 5mila posti

È stato firmato il decreto che sblocca oltre 5mila posti nella Pa centrale, dai ministeri alle agenzie fiscali. Oltre alle autorizzazioni ad assumere c'è il via libera a mobilità, scorrimento di graduatorie e nuovi concorsi. Si fa leva sulle risorse accumulate negli anni precedenti ma anche su quelle che fanno capo al 2019, con il turnover che dal 15 novembre sarà al 100%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Case rurali ante '77 sempre ristrutturabili

URBANISTICA

Tar Piemonte: non scatta la modifica di destinazione per chi non è agricoltore

Guglielmo Saporito

Chiunque può ristrutturare, abitare e utilizzare una residenza in zona agricola, se la struttura è antecedente a gennaio 1977. Lo precisa il Tar Piemonte, con la sentenza 687/2019 che fa riferimento alla legge 10/1977, norma spartiacque per la destinazione urbanistica degli edifici in zona rurale. La questione decisa riguarda un intervento di restauro e risanamento conservativo di un fabbricato in un comune dell'ambito metropolitano di

Torino: l'ente locale ha chiesto, per la ristrutturazione da parte di un acquirente privo della qualifica di imprenditore agricolo, il rispetto degli adempimenti collegati alla modifica della destinazione d'uso, e cioè il pagamento degli oneri di urbanizzazione.

La sentenza del Tar affronta, più in generale, il problema della destinazione residenziale di tutto ciò che risulta edificato prima della legge 10/1977. Annullando la richiesta di pagamento degli oneri, il Tar ha infatti precisato, con una approfondimento valido per il territorio nazionale, che non vi è modifica di destinazione d'uso se una residenza antecedente al 1977 in zona rurale è oggi utilizzata da soggetti privi della qualità di imprenditore agricolo, che quindi possono anche ristrutturare. Solo per residenze rurali realizzate dopo il gennaio

1977 (data di entrata in vigore della legge 10), l'utilizzo civile da parte di soggetti privi della qualità di imprenditori agricoli può essere considerato una modifica di destinazione d'uso (con relativi oneri e divieti).

Anche la suddivisione tra i vari usi prevista dall'articolo 23-ter del Dpr 380/2001 (testo unico in materia edilizia, che distingue la categoria residenziale da quella rurale) e l'articolo 32, comma 1, del medesimo Tu (sul permesso di costruire qualora si aumenti il carico urbanistico), non hanno rilevanza sugli interventi realizzati prima del gennaio 1977, soprattutto su quelli senza opere. Occorre infatti tener presente che il carico urbanistico di un'abitazione di tipo rurale è simile a quello di quello di una civile.

Sul tema, vi è del resto un consolidato orientamento del Consiglio di

Stato (sezione IV, 4 gennaio 1983, n. 4), che prende atto delle dimensioni della famiglia rurale, spesso un tempo allargata in coabitazione, con la conseguenza che il concetto di carico urbanistico non può essere collegato al numero delle unità immobiliari o dei servizi presenti. Il principio di libera utilizzabilità espresso dal Tar Piemonte vale tuttavia per i soli aspetti urbanistici, mentre non può essere utile a superare le distinzioni fiscali (Imu) e catastali che hanno peso al momento del trasferimento degli immobili. Tuttavia occorre distinguere il regime tributario o parafiscale (oneri di concessione edilizia) dalla generica categoria residenziale, che quantomeno fino all'inizio del 1977 accomunava urbanisticamente le abitazioni civili e rurali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Sole
24 ORE

Allena la mente
anche d'estate



Enigmistica24
Estate
Il settimanale di giochi di economia e cultura de Il Sole 24 Ore

Estate, autunno, inverno, primavera...
è sempre la stagione giusta per le città d'arte

SATGAME

ALL'INTERNO

PROVA IL TEST
Prima prova del test di ammissione all'Università Bocconi. Con le soluzioni e il punteggio.

CRUCIVERBA
Le parole si intrecciano in un gioco di logica e cultura.

IL GIOCO DI ECONOMIA
Il mercato si muove. Scopri le strategie vincenti.

IL GIOCO DI MATEMATICA
Sfide per allenare la mente. Con le soluzioni.

TEST DI AMMISSIONE
Le prove d'ingresso delle università. Con le soluzioni.

Il Sole 24 ORE mette alla prova la tua abilità con Enigmistica24 Estate.

L'inserto che mette alla prova la tua mente quest'estate è arricchito con **giochi matematici** (in collaborazione con la rivista Prisma dell'Università Bocconi), **domande dai test per l'ingresso nelle università**, nuove sfide di economia e cultura.

ENIGMISTICA24 È IN EDICOLA, OGNI SABATO, FINO AL 7 SETTEMBRE CON IL SOLE 24 ORE A € 0,50*



Il Sole
24 ORE

Borse Milano

How to spend il Sole verticali tra gli sbalzi di mercato. I pronostici quotidiani e quotidiani.

Plus 25 In ogni pagina la domanda «MILANO» tutte le novità.

Il Numero speciale per celebrare i 50 anni del magazine.

PANARAI