

Immobili. La Corte costituzionale sulla trascurabilità delle clausole di destinazione e asservimento

Vincoli di pertinenza nei registri
L'elenco contenuto nel codice civile non ha carattere tassativo

Emanuele Lucchini Guastalla
Angelo Busani

È possibile trascrivere nei registri immobiliari l'atto di un vincolo di pertinenza...

LA PRONUNCIA

Ritenuta legittima la legge della Liguria che subordina alcune agevolazioni alla pubblicità

cheggio, qualora proceda ad asservire i posti auto da realizzare alle unità immobiliari...

Di conseguenza, la legge regionale non presenta profili di incostituzionalità poichè le norme sulla pubblicità immobiliare sono di competenza esclusiva dello Stato...

non essere previsti atti di asservimento di terreni a fabbricati - anch'essi da trascrivere nei registri immobiliari...

Lo ha sancito la Corte costituzionale nella sentenza 318 del 4 dicembre 2009, che ha ritenuto non fondata la questione di legittimità...

La sentenza spiana definitivamente la strada alla trascurabilità nei registri immobiliari (e quindi alla conoscenza da parte degli operatori del mercato immobiliare) di tutta quella serie di vincoli di asservimento...

Già in passato la Consulta (sentenza n. 94/2003) aveva

sancito la legittimità di una norma della Regione Lazio (contenuta nella legge 31/2001) che subordinava l'erogazione di determinati finanziamenti di valorizzazione dei locali storici alla trascrizione nei registri immobiliari di un apposito atto d'obbligo unilaterale.

Secondo la sentenza 318, la Consulta ritiene dunque che l'articolo 2643 del Codice civile (che prevede una serie di atti da rendere pubblici attraverso la trascrizione) non contiene un elenco tassativo ma adotta una "formulazione aperta", riferendosi a qualsiasi atto o provvedimento destinato a produrre gli "effetti" indicati nell'articolo stesso.

Si deve quindi ritenere che questa norma comporta il superamento del principio (largamente accolto nel codice) del carattere tassativo dell'elenco degli atti da trascrivere. In sostanza l'atto da trascrivere viene identificato per relationem all'effetto che è destinato a produrre.

Andrà definito perciò se l'effetto degli atti stipulati sia inquadrabile nel perimetro di quelli per i quali il Codice dispone la trascrizione

I punti

Il merito
In base alla sentenza della Consulta n. 318 del 4 dicembre scorso è trascurabile nei registri immobiliari l'atto che dispone un vincolo di pertinenza tra posto auto e appartamento. Ciò, in applicazione di una legge regionale che esoneri il costruttore dal pagamento del contributo di costruzione di un parcheggio qualora proceda ad asservire i posti auto da realizzare alle unità immobiliari a cui sono destinati

La conseguenza

Sembra così superato il principio accolto nel Codice civile circa il carattere tassativo dell'elenco degli atti da trascrivere. In sostanza l'atto da trascrivere viene identificato per relationem all'effetto che è destinato a produrre.

ti non espressamente contemplati dalla legge, purché producano gli stessi effetti degli atti previsti in modo esplicito. In sostanza, dunque, l'atto da trascrivere viene identificato per relationem all'effetto che è destinato a produrre.

In materia di asservimento ai fabbricati delle aree destinate a parcheggio - secondo la Corte costituzionale - il vincolo che ne deriva è qualificabile come «diritto reale d'uso di natura pubblicistica», come più volte ritenuto anche dalla Cassazione (sentenze 21003/2008; 730/2008; 22496/2007; 16172/2007 e 5755/2004).

Va sempre rispettata la qualificazione urbanistica

Il fine sociale non sana l'abuso

Guiglielmo Saporito

Sono abusive le unità abitative anche se costruite a fini sociali ma in deroga alla destinazione d'uso dell'area edificata.

to ad una residenza turistica alberghiera sul lago di Garda (si veda il Sole del 21 novembre 2008) e riguarda tutti gli interventi che riguardano strutture ricettive (parchi, residenze turistiche, case vacanze).

In quest'ultimo caso, il complesso edilizio sul litorale laziale era destinato a casa albergo per anziani, con unità immobiliari simili a villini, seppur dotate di un centro servizi. Gli acqui-

renti potevano essere pensionati o ultra cinquantacinquenni, oppure proprietari che si impegnassero a consentire l'usufrutto dei beni ad una delle precedenti categorie.

Il comune aveva destinato a casa albergo per anziani una zona in precedenza agricola, nella quale, utilizzando i parametri della legge regionale Lazio 11/1976, doveva essere presente una destinazione a fini sociali. Tale finalità

avrebbe dovuto concretizzarsi sia attraverso una gestione unitaria del complesso, sia tramite specifici requisiti dei destinatari degli alloggi.

Ma mentre la legge regionale poneva l'accento sui servizi e sui bisogni delle persone ospitate, i 300 villini erano stati realizzati con prevalenti caratteristiche di unità abitative autonome, indipendenti cioè dal centro servizi che li avrebbe dovuti accomunare.

Anche per le case albergo per anziani emerge quindi la rilevanza della destinazione urbanistica: se il Comune ha inteso destinare a specifiche residenze una determinata zona, presupponendo un utilizzo alberghiero, non si

possono costruire unità abitative indipendenti.

Di conseguenza, un uso di tipo residenziale, in cui la prestazione di servizi socio-assistenziali è solo potenziale ed ipotetica, genera un abuso edilizio e, a carico degli incauti acquirenti, il rischio di una confisca dell'abitazione.

Per la Cassazione, dunque, gli acquirenti devono prestare particolare attenzione nella verifica delle residenze, poichè non basta il loro accatamento come abitazioni o villini, ma occorre che rispettino la precisa destinazione prevista dell'area in cui sono costruite.

Welfare. Sentenza di Cassazione

Rendita Inail per l'infortunio dopo il lavoro

Giuseppe Maccarone

Il decesso del lavoratore deve intendersi avvenuto per causa violenta anche quando l'esistenza di quest'ultima non è dimostrata come un fatto che ha indotto un sforzo eccezionale del prestatore; l'evento va considerato in occasione di lavoro anche se si è verificato successivamente alla cessazione della prestazione lavorativa; ciò, peraltro, anche in presenza di una predisposizione morbosa del lavoratore.

Così si è espressa la Corte cassazione - sezione lavoro - che, con la sentenza 27831/09, ha accolto un ricorso proposto per l'annullamento di una sentenza del 2006 emessa dal Tribunale di Salerno.

I giudici di merito avevano respinto la richiesta degli eredi di un lavoratore deceduto, tendente ad accertare che la sua morte dello stesso fosse avvenuta in occasione di lavoro e per causa violenta, in modo tale da farla rientrare nelle previsioni dell'articolo 2, del Dpr 1124/65, legittimando - così - la richiesta all'Inail del pagamento della rendita indiretta.

Lavoratore prestava attività di lavoro subordinato ed era adibito al taglio manuale di fogli di cuoio che, si legge nella sentenza - richiedeva un dispendio energetico particolarmente intenso. La morte è sopraggiunta dopo il turno di lavoro ma, comunque, non oltre 24 ore dalla fine dello stesso.

L'articolo 2 del Dpr 1124/65 stabilisce che l'oggetto dell'assicurazione gestita dall'Inail «comprende tutti i casi di infortunio avvenuti per causa violenta in occasione di lavoro, da cui sia derivata la morte o un'inabilità permanente al lavoro, assoluta o parziale, ovvero un'inabilità temporanea che importi l'astensione dal lavoro per più

di tre giorni».

La Corte di cassazione ricorda che la causa violenta - richiesta dalla norma ai fini dell'indennizzabilità dell'infortunio - che agisce dall'esterno verso l'intero dell'organismo del lavoratore, può essere costituita anche da uno sforzo collegato al lavoro svolto. Sempre che esista diretto a vincere dinamicamente una forza antagonista peculiare della prestazione di lavoro o del suo ambiente - anche se non è straordinario o eccezionale, ma tale da provocare, con azione rapida ed intensa, una lesione.

La Corte, inoltre, afferma che la predisposizione morbosa del lavoratore non fa venire meno il nesso causale tra l'im-

IL RAGIONAMENTO

La predisposizione morbosa non esclude il nesso causale tra lo sforzo e l'evento che ha causato la morte

pegno fisico e l'infortunio. In materia - afferma la Corte - si applica la regola della cosiddetta equivalenza causale, contenuta nell'articolo 41 del Codice penale, per cui il rapporto causale tra evento e danno è governato dal principio dell'equivalenza delle condizioni, secondo cui variconoscita l'efficienza causale a ogni antecedente che abbia contribuito, anche in maniera indiretta e remota, alla produzione dell'evento. Ne deriva che preesistenti patologie possono rendere più pesanti e rischiose delle attività che, in genere, non comportano conseguenze negative.

www.guidaaidiritto.ilssole24ore.com
Il testo della sentenza

NOTIZIE

In breve

ENTRATE

Lombardia prima per i rimborsi

La regione Lombardia è in testa per quantità di rimborsi fiscali erogati in questi giorni dall'agenzia delle Entrate (si veda «Il Sole 24 ORE» di ieri). Seguono Emilia Romagna e Veneto; la Campania è invece la prima delle regioni del Sud. A rendere nota la distribuzione geografica dei rimborsi fiscali sono le Entrate, che lunedì hanno annunciato l'arrivo di rimborsi per 940 milioni di euro, per famiglie e imprese. Più della metà dei rimborsi va al Nord. Al Centro, le regioni destinatarie delle maggiori restituzioni sono Emilia Romagna e Toscana.

PERSONALE

Agenzie autorizzate ai concorsi

Con il decreto del presidente del Consiglio dei ministri del 26 ottobre 2009 - pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» di ieri (n. 3 del 5 gennaio) - si autorizzano il ministero degli Affari esteri, le agenzie delle Dogane, delle Entrate e del Territorio a bandire concorsi pubblici per il reclutamento a tempo indeterminato di nuovo personale per gli anni 2009, 2010 e 2011.

POLITICHE SOCIALI

Fondo per i giovani, ripartite le risorse

Il riparto delle risorse finanziarie per le politiche giovanili per il 2009 è contenuta nel decreto del 2 novembre 2009 pubblicato sulla Gazzetta numero 3 del 5 gennaio 2010. Per progetti di formazione culturale e professionale vengono destinati 4,7 milioni. Complessivamente, il «Fondo per le politiche giovanili» dispone di circa 20 milioni di euro.

TV A CURA DI MARIA LUISA COLLEDANI www.ilssole24ore.com/cinema

Recita dell'Angelus

RAIUNO 12,00

Nel giorno dell'arrivo dei Re Magi alla grotta di Gesù, Papa Benedetto XVI si affaccia dal suo appartamento in Vaticano per la recita dell'Angelus



Da non perdere

RAIUNO 20,30
Affari tuoi. È la puntata speciale abbinata alla Lotteria Italia. Tra gli ospiti di Max Giusti, l'attrice Stefania Sandrelli. In conclusione l'attesa estrazione dei biglietti vincenti della lotteria.

RAIDUE 19,00

La spada nella roccia (1963, 75'), di Wolfgang Reitherman, Walt Disney. Siamo nei Tempi bui: il trono d'Inghilterra è rimasto vacante e il mago Merlino educa un ragazzo della foresta chiamato Semola. Diventerà re colui che riuscirà ad estrarre dalla roccia una portentosa spada.

ESEMOLA SARÀ RE ARTÙ

RAISTORIA 21,00

Kissinger, un uomo alla sbarra. La vita del 56° segretario di stato degli Stati Uniti durante le presidenze di Richard Nixon e di Gerald Ford: dalle scuole serali ad Harvard alla ribalta internazionale. Tra il 1969 e il 1977, Kissinger guidò la politica estera degli Usa.

Attualità

RAITRE 12,40

Coppa del mondo di sci di fondo. È in programma la quinta tappa del Tour de Ski di sci di fondo: nella gara che porterà gli atleti da Cortina d'Ampezzo a Dobbiaco il friulano Giorgio Di Centa è tra i favoriti.

RAIDUE 18,05

Campionato di calcio. In campo tutte le squadre della serie A: si inizia alle 12,30 con Chievo-Inter e si conclude alle 20,45 con Milan-Genoa. Novantesimo minuto rivista le partite attraverso le immagini di questa giornata-speziale per il calcio italiano.

Spettacolo

STUDIO UNIVERSAL 21,20

Il cacciatore (1978, 183'), di Michael Cimino, con Christopher Walken, John Savage, Robert De Niro, Meryl Streep. Tre giovani amici ucraini, operai in un' acciaieria della Pennsylvania, partono per il Vietnam dopo aver festeg-

giato il matrimonio di uno di loro. Catturati dal Vietcong, subiscono la tortura della ruotina russa, ma riescono a fuggire.

RAISAT CINEMA 22,35

Matador (1986, 96'), di Richard Shepard, con Pierce Brosnan, Julian Noble è un killer giamaicano che ama le donne e i cocktail. Danny Wright è un marito e uomo d'affari integerrimo ma frustrato dalla sua condizione di vita. Un incontro fortuito in un bar di Città del Messico, dove entrambi hanno affari da svolgere, cambierà le loro vite.

SKYITALIA 22,40

Yuppi Du (1975, 125'), di Adriano Celentano, con Charlotte Rampling e Claudia Mori. Il pescatore veneziano Felice si è risposato dopo il suicidio della moglie. Scopre che si è trattato di una finta e che lei vive con un altro a Milano, nel lusso più sfrenato. Felice tenta un riavvicinamento ma senza fortuna: la donna lo ama ma non è in grado di rinunciare alla ricchezza.

RADIO 24

Calcio

14,00 A tempo di sport

Con Gigi Garanzini (nella foto)
Appuntamenti anche alle 18 e alle 22,30



6.15 Lettere a Radio 24

6.45 Un abuso al giorno R

7.00 Gr 24

7.30 24 Mattino

7.35 - In primo piano

7.45 - La rassegna stampa

8.15 - Saldi e dintorni

8.35 - Bianco o nero

9.00 Nove in punto

10.00 Melog 2.0

11.00 Essere e benessere

12.00 Salvadanaio

12.30 I magnifici

13.00 Gr 24

13.30 Buonogiorno America

14.00 A tempo di sport

15.00 I magnifici

16.00 Novabal 24

Per le frequenze: 800-080408

Per intervenire alle trasmissioni: 800-240024

SMS 349-2386666

I Gr possono essere ascoltati anche su: www.radio24.it

www.ilssole24ore.com

IL TEMPO A CURA DEL CENTRO EPSOON METEO www.ilssole24ore.com/meteo

Oggi

min -5 Alessandria - max 21 Catania



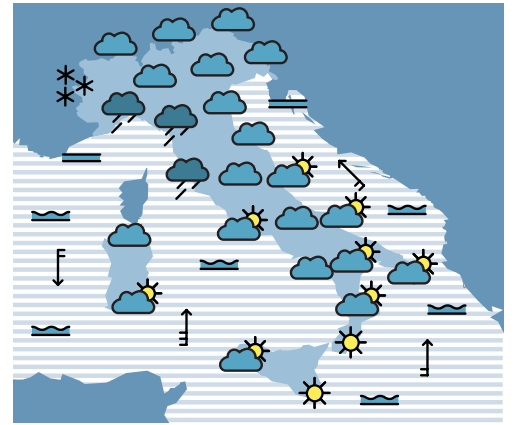
Nord: migliora al Nordovest, dal pomeriggio anche in Emilia; nuvole altrove, con deboli fenomeni sul Friuli Venezia Giulia; dalla sera neve su Trentino Alto Adige e alto Veneto.

Centro: al mattino piove tra Marche, Umbria, Lazio e Abruzzo, ma con schiarite nel pomeriggio. In serata torna qualche debole fenomeno su bassa Toscana e Lazio. Venti moderati occidentali.

Sud e isole: cielo ovunque da poco nuvoloso a nuvoloso, con maggiori addensamenti e qualche pioggia su Campania e Sardegna. Venti intensi occidentali. Temperature massime in lieve flessione.

Domani

min -6 Aosta - max 21 Palermo



Nord: cielo generalmente nuvoloso o molto nuvoloso, ma senza fenomeni rilevanti; dal pomeriggio peggiora su Piemonte e Liguria, in serata in tutto il Nordovest. Temperature in lieve calo.

Centro: qualche schiarita lungo le coste di Abruzzo e Molise; altrove insisteranno molte nuvole, con tendenza a piogge dal pomeriggio-sera in Toscana.

Sud e isole: nuvolosità variabile ovunque, con schiarite più ampie su Calabria e Sicilia e in generale con scarsi fenomeni. Venti moderati di Sciocco e temperature massime sempre molto miti.

Temperature

Table with columns for location (Italia, Europa, Mondo), today's temperature, and tomorrow's temperature.

SYSTEM COMUNICAZIONE PUBBLICITARIA. DIREZIONE GENERALE Via Monte Rosa, 91 20149 Milano. FILIALE ESTERO - Via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano. REGNO UNITO, STATI UNITI - IL SOLE 24 ORE UK Ltd. 44, Maiden Lane - 1st Floor - London WC2E 7LN.

TELEFISCO 2010 19° convegno de L'esperto risponde Mercoledì 27 gennaio 2010 LA MANOVRA E LE ALTRE NOVITA' PER LE IMPRESE E I PROFESSIONISTI