

Ristrutturazione del compendio immobiliare in comproprietà con dissenso degli altri contitolari: se e quando può procedersi.

Una lettrice si rivolge alla redazione 7giorni per chiedere se, stante la volontà del marito di ristrutturare il fabbricato di cui è proprietario in comunione con altri parenti, è possibile procedere nel dissenso degli altri comproprietari e percepire, altresì, i relativi incentivi fiscali. Avanza, inoltre, paralleli quesiti relativi al tema della occupazione senza titolo dell'immobile. Alle sue domande risponde l'Avv. Luigi Lucente, coadiuvato dall'Avv. Davide Pistone.

QUESITO: *“Buonasera, mio marito è coerede per successione ereditaria con la madre e il fratello di due unità abitative e relative pertinenze... Prima della morte di mio suocero la situazione era già questa: il fratello di mio marito viveva in un immobile con la sua famiglia e nell'altro immobile vivevamo noi e i miei suoceri. ... Il fratello, nonostante goda di un intero immobile e relative pertinenze, accampa diritti anche sull'immobile in cui viviamo utilizzando la presenza dell'anziana madre che da sempre si lascia manovrare da lui (ha le chiavi di uno dei portoni esterni). L'immobile in cui abitiamo con mia suocera necessita di importanti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (messa a norma di impianti di riscaldamento, di impianto elettrico, infissi esterni, porte interne, ecc...). Inoltre, condividendo l'immobile con mia suocera, abbiamo dovuto ricavare la cucina e il secondo bagno in parte del deposito dove non è stato possibile rispettare le norme del regolamento d'igiene e il rapporto aero-illuminante. Vorremmo pertanto approfittare dei vari bonus statali (Bonus Facciate, Bonus Ristrutturazione, Bonus 110) per fare parte dei lavori necessari a sistemare l'immobile in cui viviamo. Se mio cognato e mia suocera ci impediscono di usare gli incentivi statali posso chiedere il risarcimento del danno? Inoltre, visto l'atteggiamento prevaricante di mio cognato ... si può chiedere un indennizzo perché gode di una quota maggiore del patrimonio comune (godimento esclusivo della casa in cui vive)? Grazie”.*

Gent.le Signora,

ho analizzato il suo quesito e, in riscontro, le riferisco quanto segue.

La dinamica da lei esposta meriterebbe un approfondimento in quanto omette dati non di dettaglio di cui lo scrivente - *ca va sans dire* - non può essere a conoscenza, quali, a titolo esemplificativo, la consistenza delle quote ereditarie dei protagonisti, la configurabilità o meno di titoli usucapitativi, la presenza di accordi scritti o verbali tra i soggetti coinvolti ovvero di un regolamento della comunione, e non solo.

Sulla scorta delle informazioni in mio possesso, però, mi è possibile prospettare quanto segue.

Anzitutto, preme denotare come sia suo marito, che sua suocera, che suo cognato, abbiamo tutti posto in essere condotte di fatto difformi rispetto a quelle espresse dal titolo detenuto, ossia quello della comproprietà del bene. Difatti, la comproprietà di entrambi i fabbricati (ereditaria od ordinaria) comporta in principalità il diritto *pro quota* di ciascun comproprietario di godere del

bene, di amministrarlo, e, a contraltare, di sopportarne i relativi pesi. Per cui, di fatto, suo cognato ha diritto, fra l'altro, ad accedere e fin anche a godere di quota parte del vostro fabbricato! E viceversa, suo marito e sua suocera vantano il medesimo diritto *pro quota* sul cespite ora nella disponibilità di suo cognato!

Pare quindi di solare evidenza come, anzitutto, sarebbe stato preferibile **attivarsi fin da subito per la divisione dei beni a ricalco degli effettivi utilizzi** - con eventuale compensazione delle differenze e conguaglio - così da elidere a monte tale realtà di promiscua contitolarità e di sfasamento tra stato di fatto e stato di diritto.

Perché a ben vedere l'esistenza di altri comproprietari comporta un notevole ingombro nella gestione del bene. E tale ingombro si manifesta sia per l'eventuale alienazione o costituzione di diritti reali o rapporti locativi ultra-novennali - per cui è richiesto il consenso unanime di tutti i comunisti e quindi ciascuno di essi ha un sostanziale diritto di veto - e sia anche per attività di minor rilievo, quali possono essere per esempio quelle di cui al presente quesito.

E dunque, è possibile per il comproprietario ristrutturare il bene senza il consenso degli altri?
Dipende.

Il Codice Civile all'uopo offre un articolato schema normativo volto a salvaguardare, da un lato, l'esigenza di conservazione e funzionale amministrazione del bene, e, dall'altro, la volontà di ogni singolo partecipante. Nel quesito si scrive di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria fra cui si annoverano il rifacimento degli impianti, degli infissi esterni e interni, e, pertanto, non rappresentando questi delle "*innovazioni*" ex art. 1108 c. 1 c.c., la principale normativa di riferimento è la seguente:

- art. 1102 c.c.: "Ciascun partecipante ... può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa" purché "non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto";
- art. 1105 c.c.: "Per gli atti di ordinaria amministrazione" occorre "**la maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote**". Se, tuttavia, tali provvedimenti di amministrazione sono "*necessari per l'amministrazione della cosa comune*" e non vengono presi (o su di essi non si forma una maggioranza, o se la deliberazione adottata non viene poi eseguita) "*ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria*" per chiedere che tale provvedimento venga disposto;
- art. 1108 c.c.: per gli "atti eccedenti l'ordinaria amministrazione" è necessaria, invece, "**la maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune**" (cd. maggioranza qualificata), fermo il limite delle attività "*pregiudizievoli all'interesse di alcuno dei partecipanti*";
- art. 1109 c.c.: le violazioni di queste e altre tutele del singolo comunista legittimano la sua impugnativa d'innanzi all'Autorità Giudiziaria;
- Art. 1110 c.c.: "in caso di trascuranza" o rifiuto degli altri partecipanti o dell'amministratore, il partecipante che ha sostenuto "spese necessarie per la conservazione della cosa comune" **ha diritto al rimborso pro quota**.

Stante l'esposto quadro normativo è possibile, dunque, delineare il seguente ventaglio di possibilità. **Disponendo delle quote di maggioranza necessarie, suo marito potrà procedere con tali attività, purché non idonee a pregiudicare gli interessi degli altri contitolari eventualmente dissenzienti.**

Diversamente:

- **se l'attività è mirata al suo miglior godimento della cosa, non altera la destinazione del bene e non pregiudica l'uso degli altri comproprietari, suo marito potrà procedere ma a sua esclusiva cura e spese, ossia senza possibilità di rimborso *pro quota*, e così nella consapevolezza di investire somme di danaro su un bene che non è di sua esclusiva proprietà, e quindi di fatto di arricchire anche gli altri comproprietari;**
- **se l'attività può definirsi necessaria per la conservazione del bene, e quindi vi è una seria esigenza di intervenire, costui potrà sostenere la spesa e chiedere il rimborso;**
- **se l'attività è di ordinaria amministrazione ed è necessaria per l'amministrazione della cosa comune, costui potrà stimolare una delibera negativa e rivolgersi all'Autorità competente per ottenere l'autorizzazione a procedere;**
- **se l'attività è di straordinaria amministrazione e l'assenza è pregiudizievole per il proprio interesse, costui potrà stimolare una delibera negativa e rivolgersi all'Autorità competente per ottenere l'autorizzazione a procedere;**
- **negli altri casi, costui non sarà legittimato a procedere, non potendo la sua intenzione di modificare lo stato dei luoghi prevalere sulla volontà opposta degli altri comproprietari.**

Inoltre, le conseguenze di una attività modificativa occulta o contraria al parere dissenziente espresso dagli altri comproprietari - come ha ricordato anche Cass. Civ., SS UU, 16.02.2018 n. 3873 - comporta il diritto del comproprietario dissenziente a ottenere il ripristino dello *status quo ante*.

E non solo. Anche sotto il profilo amministrativo la situazione non pare più rosea, tenuto conto che con più arresti - fra cui Tar Calabria, Sez. II, 10.01.2019 n. 56 - la Magistratura ha esatto quale documentazione a corredo dell'istanza (PDC, SCILA o CILA) anche la deduzione dell'assenso degli altri comproprietari, essendo che *"la pubblica amministrazione è sempre tenuta ad accertare, con serietà e rigore, che il soggetto interessato abbia titolo per attuare detto intervento"*.

E ancora. Qualora i lavori eseguiti o in progetto dovessero essere fin contrari a dispositivi di legge (come i lavori di cui al quesito operati nel locale adibito a deposito), ciò esporrebbe l'intera proprietà ai profili sanzionatori di legge, su cui a maggior ragione i comproprietari ignari o dissenzienti potrebbero rivalersi poi in sede civilistica verso il committente responsabile dell'opera abusiva.

Sicché - in definitiva - nel quadro prospettato **l'aspetto relativo agli incentivi fiscali pare invero dover passare in secondo piano**, in quanto a fronte del quesito il primo vivo consiglio deve essere quello di rivolgersi a persona competente per la gestione a monte dell'intero compendio immobiliare e, *in primis*, la sanatoria delle difformità edilizie.

Dunque è per mera completezza che si rappresenta come, ai fini fiscali, anche il comproprietario - sussistendone i requisiti di legge - può beneficiare delle detrazioni fiscali scaturenti da attività di ristrutturazione (o sconto in fattura o cessione del credito), a patto però di sostenere egli stesso la relativa spesa, e quindi a prescindere dall'esistenza di altri comproprietari e dall'ammontare delle rispettive quote (così la Circolare Agenzia Delle Entrate n. 24/E/2020).

Infine - con riferimento all'ultimo quesito posto - si rappresenta altresì che, seppur l'uso esclusivo del bene da parte del comproprietario legittima astrattamente gli altri a domandare e ottenere il ristoro del danno per l'occupazione *sine titulo*, al contempo, tuttavia, nel caso di specie non possono omettersi ulteriori e salienti precisazioni. Ossia considerare, ad esempio, che l'acquiescenza dei legittimati ovvero l'esistenza di eventuali accordi, anche verbali, potrebbe elidere in radice la bontà di tale pretesa (così la recente sentenza Trib. Busto Arsizio, 03.03.2021 n. 335). Ossia valutare che tale danno non può dirsi presunto (*in re ipsa*) ma esige la deduzione, pur anche presuntiva, del pregiudizio economico patito. Ossia tenere in debito conto che, se anche fosse, del pari anche gli altri comproprietari (*i.e.* suo cognato e sua suocera) potrebbero all'inverso attivarsi, in via principale o riconvenzionale, per chiedere analogamente ristoro per tale pregiudizio. Ossia ricordare che tale diritto, comunque, si prescrive nel termine ordinario pari ad anni dieci dall'insorgere dell'occupazione. E ossia, infine, valutare anche che tale azione non può farsi valere per il periodo di occupazione precedente all'*exitus* di suo suocero, sui cui cespiti *de quibus* era stata concessa *inter vivos* l'occupazione ai figli. Il tutto a delineare, quindi, una realtà immobiliare che, anche sotto questo aspetto, merita a ben vedere un vaglio tecnico-giuridico molto accurato e prudente prima di intraprendere una qualsivoglia iniziativa, e che all'uopo mi porta dunque a suggerirle di incaricare, prima di tutto, competente persona di sua fiducia per esperire tale approfondimento.