



IL FOGLIO

Autorizzazione del Tribunale di Treviso n. 454 del 07/08/1980

RIVISTA TECNICA

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TREVISO

MAGGIO 2025

*Anno XLI
n. 537*

via Piave n. 15 - 31100 Treviso tel. + 39 0422 312700 fax. + 39 0422 420472
Sito web: www.geotreviso.it e-mail: ilfoglio@geometri.tv.it

PRESIDENTE

Geom. Bruno Lorenzon

DIRETTORE RESPONSABILE

Dott. Geom. Alberto Varago

**COMPONENTI DELLA REDAZIONE
CHE HANNO COLLABORATO
ALLA STESURA DI QUESTO NUMERO:**

Geom. Massimo Cattarossi

Dott. Geom. Roberto De Cristofaro

Geom. Paolo Gazzola

Dott. Geom. Gabriele Perencin



MAGGIO - Sommario

VITA DEL COLLEGIO:

Aggiornamento Albo Professionale	pag. 3
Aggiornamento Registro dei Praticanti	pag. 4
Editoriale	pag. 5

SICUREZZA

DPI: norme armonizzate anticaduta, protezione dell'udito, indumenti e ginocchiere	pag. 7
---	--------

AMBIENTE E TERRITORIO

Documenti UE pannelli, vetrate isolanti e altri prodotti da costruzione	pag. 8
---	--------

CATASTO

Calcolo vani catastali: come si fa?	pag. 10
"Istanza rettifica dati catastali": definito il nuovo servizio telematico	pag. 13

DIRITTO E GIURISPRUDENZA

"Prima casa" solo all'abitazione se il terreno accanto non è pertinenza	pag. 15
---	---------

FISCO E TASSE

Acquisto "prima casa" per sentenza, l'agevolazione va chiesta per tempo	pag. 17
Rivendere una casa acquistata con il Supersismabonus acquisto non genera plusvalenza	pag. 19

LAVORI PUBBLICI

L'errore del Direttore dei Lavori esclude la responsabilità dell'appaltatore?	pag. 21
---	---------

PROFESSIONE

Esonero del costruttore dalle spese condominiali	pag. 22
--	---------

MEMO

Errata Corrige	
----------------------	--

**CONSIGLIO DIRETTIVO
DEL 30 APRILE 2025**



AGGIORNAMENTO ALBO PROFESSIONALE

NUOVE ISCRIZIONI n.2

Geom. NICOLE MENEGOLO di Sernaglia della Battaglia	n.3790
Geom. MICHELE SPAGNOL di Vidor	n.3791

Aggiornamento
Albo Professionale

CANCELLAZIONE PER DIMISSIONI n.1

Geom. FEDERICO DALLAN di Treviso	n. 2836
---	---------

CONSIGLIO DIRETTIVO
DEL 30 APRILE 2025

AGGIORNAMENTO REGISTRO DEI PRATICANTI

NUOVE ISCRIZIONI n.1

Tirocinante **RIGATO ANDREA** di San Zenone degli Ezzelini

ATTESTAZIONI DI COMPIUTA PRATICA n.3

Tirocinante **COLAVITA LEONARDO** di Vedelago

Tirocinante **SOLAGNA NICOLE** di Giavera del Montello

Tirocinante **TONINI JACOPO** di Loreggia (PD)

(dante pratica in provincia di Treviso)

CANCELLAZIONE PER DIMISSIONI: n. 1

Tirocinante **BAALAS IMAN** di Sernaglia della Battaglia

RICONOSCIMENTO IDONEITA' PRATICA PROFESSIONALE: n.1

Tirocinante **SOLIGO SAMUEL** di Vedelago



Aggiornamento
Registro dei Praticanti

Presidente del Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Treviso



PREMIAZIONI E RICONOSCIMENTI ALL'ISS "MARCO CASAGRANDE" di Pieve di Soligo (TV)

Sabato 31 maggio ho avuto l'onore di partecipare, insieme al Segretario Geom. Fabio Cian e al Consigliere Geom. Marco Spricigo, alla cerimonia di premiazione degli studenti del triennio dell'indirizzo CAT – **Costruzioni, Ambiente e Territorio dell'ISS "Marco Casagrande"** di Pieve di Soligo.

È stata una giornata ricca di emozioni e significati.

Ad aprire l'evento è stata la Dirigente Scolastica, **Dott.ssa Gaetanina Da Fermo**, che ha voluto ringraziare personalmente l'Assessore all'Istruzione, Valentina Lucchetta, l'Associazione "Amici di Gimmi" e il nostro Collegio. Un riconoscimento speciale è andato al **Geom. Antonio Meneghin**, che ha donato strumenti storici di famiglia per creare un'area museale all'interno della scuola: un gesto dal valore simbolico importante, volto a preservare la memoria e a valorizzare l'identità professionale.



Premiazioni e riconoscimenti
all' ISS "MARCO
CASAGRANDE"
di Pieve di Soligo (TV)

L'Associazione "Amici di Gimmi", costituita in memoria del **Geom. Gimmi Tormena**, scomparso tragicamente il 26 gennaio 2024, ha rappresentato uno dei momenti più toccanti dell'incontro. Le borse di studio che l'Associazione attribuisce a studenti meritevoli o in difficoltà economica sono non solo un supporto concreto, ma anche un messaggio di speranza e solidarietà destinato ai Giovani del nostro Territorio.

In qualità di Presidente del Collegio, ho avuto l'opportunità di consegnare personalmente gli **attesti di merito** alle studentesse che si sono distinte nella **VII edizione delle Olimpiadi della Topografia** – Greta Possamai, Valentina Zanco, Elena Geronazzo e Anna Gullo – e agli studenti che si sono classificati quinti al **Secondo Concorso "Rilievo Topografico"** promosso dal Casagrande stesso. È stato un momento di grande orgoglio, perché sottolinea quanto la passione e la dedizione possano portare a riconoscimenti importanti, sia a livello locale che nazionale.

Durante la seduta del 30 aprile scorso, il Consiglio Direttivo del nostro Collegio ha deliberato l'assegnazione di un contributo di **1.000 euro** all'ISS "Marco Casagrande" come premio al merito e come investimento sulla formazione tecnica. Ed è stato per me un piacere consegnare simbolicamente l'assegno celebrativo durante la mattinata del 31 maggio, sottolineando come l'eccellenza formativa rappresenti un pilastro fondamentale per il futuro della professione di Geometra.

Il Presidente dell'Associazione "Amici di Gimmi", Narciso Verlatto, ha poi conferito nove borse di studio da 150 euro ciascuna a studenti che si sono distinti nell'anno scolastico: Arianna Pin, Isej Nesimoski, Fabio Ghiani, Lena Olti, Maddalena Meloni, Davide Merotto, Gioele Biasin e Giacomo Simeoni. La commissione giudicatrice – composta dai Professori Scalini, Peccolo, Viel, Bortolin e Fantin – ha scelto i candidati in base a criteri condivisi, valorizzando merito, impegno e responsabilità.

Questa mattinata è stata molto più di una semplice cerimonia: è stata una testimonianza concreta dell'importanza della sinergia tra formazione scolastica, istituzioni e mondo professionale. Ho percepito con forza il senso di comunità e l'energia dei nostri giovani: forze fresche e motivate pronte a raccogliere la sfida del domani.



L'augurio a questi giovani è di preservare la curiosità che porta a migliorarsi giorno dopo giorno e di indirizzare la costanza e la dedizione finora dimostrate verso obiettivi sempre più importanti, al fine di entrare consapevoli e pronti nel mondo del lavoro, che si auspica possa essere quello della Professione di Geometra e Geometra Laureato.



**DPI: NORME ARMONIZZATE ANTICADUTA, PROTEZIONE DELL'UDITO,
INDUMENTI E GINOCCHIERE**

Conformemente all'art. 14 del Regolamento 09/03/2016 n. 425, in data 16/05/2025, giorno di pubblicazione della Decisione 895/2025, sono entrate in vigore le seguenti norme armonizzate che hanno aggiornato l'allegato I della Decisione 941/2023.



DPI: norme armonizzate anticaduta, protezione dell'udito, indumenti e ginocchiere

UNI EN 352-2:2020+A1:2024	Protettori dell'udito - Requisiti generali - parte 2: Inserti
UNI EN 353-2:2024	Dispositivi di protezione individuale contro le cadute - parte 2: Dispositivi anticaduta di tipo guidato comprendenti una linea di ancoraggio flessibile
UNI EN 14404-2:2024	Dispositivi di protezione individuale - Protettori delle ginocchia per lavori in posizione inginocchiata - parte 2: Requisiti per i protettori del ginocchio indossabili (tipo 1)
UNI EN 14404-3:2024	Dispositivi di protezione individuale - Protettori delle ginocchia per lavori in posizione inginocchiata - parte 3: Requisiti per la combinazione individuale di ginocchiere e indumenti (tipo 2)
UNI EN 14404-4:2024	Dispositivi di protezione individuale - Protettori delle ginocchia per lavori in posizione inginocchiata - parte 4: Requisiti per la combinazione di ginocchiere e indumenti interoperabili (tipo 2)
UNI EN 14404-6:2024	Dispositivi di protezione individuale - Protettori delle ginocchia per lavori in posizione inginocchiata - parte 6: Requisiti per i sistemi di inginocchiamento (tipo 4)
UNI EN 17487:2024	Indumenti di protezione - Indumenti trattati con perimetrina come articoli che supportano la protezione contro le punture di zecche
UNI EN 958:2024	Attrezzatura per alpinismo - Sistemi di assorbimento di energia utilizzati nelle ascensioni per via ferrata - Requisiti di sicurezza e metodi di prova
UNI EN 17109:2020+A1:2024	Attrezzatura per alpinismo - Sistemi di sicurezza individuali per percorsi acrobatici - Requisiti di sicurezza e metodi di prova
EN 50365:2023	Lavori sotto tensione – Elmetti isolanti da utilizzare su impianti di media e bassa tensione

La Decisione di esecuzione (UE) 2025/895 del 14.05.2025 della Commissione è scaricabile dal nostro sito web cliccando il seguente link:
<https://www.geotreviso.it/rivista-il-foglio/27-organismi/40-documentazione-correlata-della-rivista-il-foglio>

DOCUMENTI UE PANNELLI, VETRATE ISOLANTI E ALTRI PRODOTTI DA COSTRUZIONE

La Commissione Europea ha pubblicato nuovi documenti per la valutazione europea relativi alle pellicole isolanti per la qualità dell'aria interna, vetrate e pannelli isolanti e altri prodotti da costruzione.

PRODOTTI DA COSTRUZIONE VALUTAZIONE EUROPEA

Con la Decisione 30/04/2025, n. 871, la Commissione UE ha pubblicato i riferimenti relativi a nuovi documenti di valutazione europea elaborati a sostegno del Regolamento 305/2011, inserendoli nell'elenco contenuto nell'allegato alla Decisione 19/03/2019, n. 450.

I documenti si riferiscono in particolare ai seguenti prodotti da costruzione:

- pellicole isolanti come barriera contro le sostanze rilevanti per la qualità dell'aria interna;
- fogli a base di polietilene tereftalato con rivestimento per vetrate isolanti;
- pellicole polimeriche con supporto adesivo per l'uso su vetro negli edifici;
- pannelli isolanti sottovuoto con strati protettivi applicati in fabbrica (sostituisce la specifica tecnica "EAD 040011-00-1201");
- pannelli in trucioli di legno con legante minerale;
- tappetini in sughero naturale per l'isolamento termico e acustico da impatto;
- prodotto isolante termico idrofilo in lana minerale per la ritenzione idrica nei tetti verdi e applicazioni simili;
- legno massiccio strutturale con giunzione a pettine, incollato a umido, a freddo o sia a umido che a freddo (sostituisce la specifica tecnica "EAD 130089-00-0304");
- camere e tappi di chiusura per sistemi di contenimento o di ritenzione delle acque piovane superficiali;
- fogli di impiallacciatura ultrasottili in pietra naturale per finiture di pareti interne ed esterne e coperture dei tetti;
- leganti bituminosi modificati con gomma;
- additivo riduttore di ritiro per calcestruzzo;
- variante: ancoraggi in plastica per sistemi non strutturali ridondanti per uso in calcestruzzo e muratura sottoesposizione al fuoco;
- sistemi prefabbricati di barriera per suolo e acqua realizzati in cloruro di polivinile.

I documenti per la valutazione europea adottati rispondono alle esigenze da soddisfare riguardo ai requisiti di base delle opere di costruzione di cui all'allegato I del Regolamento 305/2011.

La Decisione è entrata in vigore il 07/05/2025 (giorno della pubblicazione in GUUE).

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 19 del Regolamento 305/2011, per qualsiasi prodotto da costruzione che non rientra o non rientra interamente nell'ambito di applicazione di una norma armonizzata, il fabbricante può fare richiesta di una valutazione tecnica europea, la quale viene elaborata dall'organizzazione dei TAB (Organismi di valutazione tecnica) che adotta un documento per la valutazione europea.

Si tratta pertanto dei casi di prodotti per i quali la prestazione in relazione alle caratteristiche essenziali non possa essere pienamente valutata in base ad una norma armonizzata esistente perché, tra l'altro:

- a) il prodotto non rientra nel campo d'applicazione di alcuna norma armonizzata esistente;
- b) per almeno una delle caratteristiche essenziali del prodotto il metodo di valutazione previsto dalla norma armonizzata non è appropriato;



Documenti UE pannelli, vetrate isolanti e altri prodotti da costruzione



c) la norma armonizzata non prevede alcun metodo di valutazione per quanto concerne almeno una delle caratteristiche essenziali del prodotto.

In questi casi il documento per la valutazione europea adottato dall'organizzazione dei TAB è inviato alla Commissione che pubblica l'elenco dei riferimenti relativi ai documenti per la valutazione europea definitivi nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea e tutti i relativi aggiornamenti (art. 22, Regolamento 305/2011).

**La Decisione di esecuzione (UE) 2025/871 del 30 aprile 2025 della Commissione
è scaricabile dal nostro sito web cliccando il seguente link:**

<https://www.geotreviso.it/rivista-il-foglio/27-organismi/40-documentazione-correlata-della-rivista-il-foglio>

CALCOLO VANI CATASTALI: COME SI FA?

Cosa sono i vani catastali? Come si fa il calcolo dei vani catastali? Ecco un esempio pratico per non sbagliare!

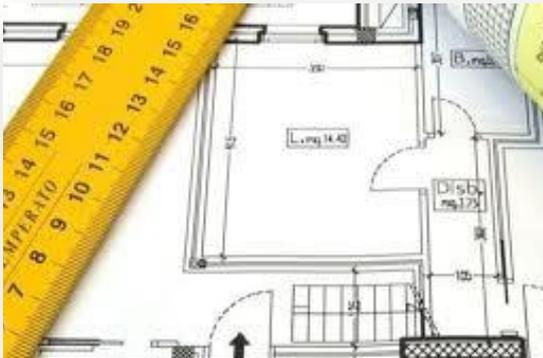
E' sempre utile saper effettuare il calcolo dei vani catastali, soprattutto se si deve vendere o acquistare un'abitazione. Questo calcolo è utile per capire quali vani concorrono al calcolo delle rendite catastali, quindi per conoscere la tassazione applicata sull'immobile. Ma cosa sono esattamente i vani catastali e **come vengono calcolati?**

Cosa sono i vani catastali?

Il Vano Catastale, anche noto come Vano Catastale Utile, si riferisce allo spazio compreso tra pavimento e soffitto, delimitato da muri, che gode di luce diretta e una superficie libera e va da un minimo di **9 m² ad un massimo di 27 m²** (per superfici superiori si calcola l'eccedenza). Questa definizione varia in base alla categoria dell'unità immobiliare, che a sua volta è determinata dalla classificazione catastale degli edifici. La classificazione catastale definisce le categorie degli edifici utilizzate dal catasto in Italia per stabilire la **rendita catastale**. Ad esempio, le abitazioni sono classificate come **categoria A**, mentre i negozi e i magazzini sono classificati come **categoria C**.

La rendita catastale e le categorie

Per la determinazione della rendita, le unità immobiliari vengono distinte, a seconda delle loro condizioni estrinseche ed intrinseche, in **categorie** e ciascuna categoria in **classi**. La rendita catastale è il reddito che l'Agenzia delle Entrate indica per ogni bene immobile in grado di produrre un reddito. Si tratta di un valore che viene attribuito ad ogni immobile (fabbricati e anche terreni). La rendita è la media ordinaria che l'immobile è capace di produrre per sua natura, indipendentemente da quello che poi concretamente produce. Il metodo per calcolare la rendita catastale cambia in base all'unità immobiliare: quelle appartenenti alle categorie ordinarie avranno un calcolo diverso da quelle censite in una destinazione speciale o particolare. Per le unità censite in categorie ordinarie la rendita viene determinata attraverso il quadro tariffario. La consistenza catastale non è uguale per tutte le categorie ordinarie.



Le 3 categorie degli immobili a destinazione ordinaria

Gli **immobili a destinazione ordinaria** si dividono in 3 categorie:

- **gruppo A:** unità immobiliari con **destinazione ordinaria ad abitazione** (signorili, civili, economiche, popolari, ville e villini, tipiche del luogo, ...), castelli, palazzi storici, uffici e/o studi privati. L'unità di misura della consistenza è il **vano** (artt. 45 e 46 del D.P.R. 1142/1949);
- **gruppo B:** unità immobiliari con **destinazione ordinaria di alloggi collettivi** (collegi, ospizi, conventi, caserme, ospedali, prigionie e simili), di uffici pubblici, di scuole, di musei e simili. L'unità di misura della consistenza è il **metro cubo** vuoto per pieno dell'unità immobiliare (art. 48 del D.P.R. 1142/1949);
- **gruppo C:** unità immobiliari con **destinazione ordinaria ad uso negozi**, botteghe, magazzini e locali di deposito, laboratori per arti e mestieri, stalle, scuderie, attività commerciali e artigianali, rimesse ed autorimesse, tettoie. L'unità di misura della consistenza è il **metro quadrato** e la consistenza si computa sommando le superfici libere dei locali facenti parte dell'unità immobiliare (art. 49 del D.P.R.1142/1949).

La consistenza catastale delle unità immobiliari da accertarsi nelle categorie del gruppo A si misura assumendo come elemento unitario il **vano utile**. Si considera come **vano utile** lo spazio chiuso da



Calcolo vani catastali:
come si fa?

muri o pareti dal pavimento al soffitto, avente generalmente luce diretta ed una superficie libera, che, in relazione alla categoria e classe di cui trattasi, è stato stabilito come normale.

Calcolo consistenza catastale

Nel calcolo della consistenza catastale degli immobili appartenenti al gruppo A si conteggiano separatamente e poi si sommano:

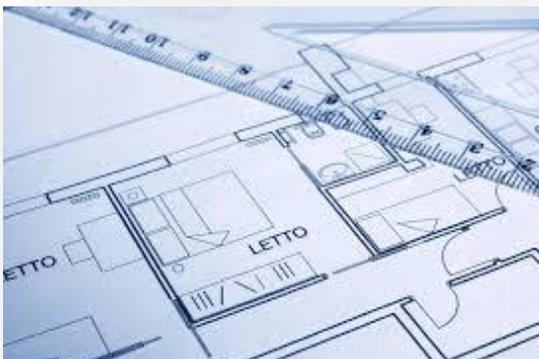
- i **vani principali** per i loro numeri effettivi (la cucina, anche se di dimensione inferiore a 9 m², va sempre computata come vano utile – art. 46 D.P.R. 1142/49);
- i **vani accessori a servizio diretto** dei vani principali (bagni, corridoi, ingressi o disimpegni, ripostigli, ecc.). A questa tipologia è assegnata una misura corrispondente a **1/3 di vano**;
- i **vani accessori indiretti** (o complementari), ai quali si accede dall'esterno dei vani principali, contando per essi **1/4 di vano**.

Alla somma dei vani così calcolata, si può aggiungere o detrarre fino ad un massimo del 10%, per tener conto delle dipendenze e degli elementi che possono portare vantaggi (o svantaggi) all'unità immobiliare urbana oggetto di classamento. Il risultato del conteggio così eseguito va arrotondato al **mezzo vano**, ossia se sul totale finale si ha un risultato di 5,19 si arrotonda a 5, mentre nel caso in cui il risultato è 5,35 si arrotonda a 5,5 vani.

Esempio calcolo vani catastali

Dopo aver capito cos'è la consistenza catastale, possiamo fare un esempio pratico del **calcolo dei vani catastali**. Ipotizziamo di dover calcolare i vani catastali di una casa formata da:

- 1 cucina di m² 40;
- 1 camera da letto;
- 1 ingresso;
- 1 bagno;
- 1 soffitta;
- 1 giardino m² 200 (superiore alla consistenza complessiva).



Si procede al conteggio dei singoli vani:

- 1 cucina = 1 vano + eccedenza $(40 - 27)/27 = 0.48$ che arrotondato è 0,50, totale 1.50;
- 1 camera da letto = 1 vano;
- 1 ingresso = 1/3 di vano, 0,33 ;
- 1 bagno = 1/3 di vano, 0,33;
- 1 soffitta = 1/4 di vano, 0,25;

La somma dei vani è 3,41 che arrotondato è 3,50.

Per calcolare il vano del giardino da 200 m² bisogna calcolare il 10% di 3,50, ossia **0,35 arrotondato 0,5**. **I vani totali sono quindi 4** (3,5 + 0,5).

Zona wellness in hotel: vano o superficie accessoria?

La **Cassazione, con la sentenza n. 10441/2025**, ha affrontato il tema della qualificazione urbanistica delle zone wellness negli hotel, interrogandosi se possano essere considerate vani accessori oppure superfici che richiedono specifiche autorizzazioni.

Nel caso esaminato, una zona wellness di oltre 3000 m³, comprendente palestra, sale massaggi e relax, era stata indicata nel progetto come vano accessorio e quindi esclusa dal calcolo della superficie utile lorda. Il GIP e il Tribunale del riesame avevano rigettato la richiesta di sequestro preventivo, ritenendo che non vi fosse difformità tra quanto realizzato e quanto autorizzato, e che gli indagati potessero confidare in buona fede sulla correttezza della classificazione, anche grazie al rilascio dei titoli edilizi e paesaggistici da parte del Comune.

Il Pubblico Ministero ha impugnato tale decisione, sostenendo che la zona wellness, per dimensioni e autonomia funzionale, non può essere considerata vano accessorio secondo la normativa nazionale e regionale, ma costituisce una superficie abitabile che incrementa il carico urbanistico e necessita di specifiche autorizzazioni. Ha inoltre contestato la buona fede degli indagati, vista la chiara difformità tra la reale destinazione d'uso e la qualificazione formale.

La Cassazione ha accolto il ricorso del PM, affermando che la nozione di vano accessorio non è opinabile e non può essere estesa a spazi come la zona wellness, che sono abitabili, autonomi e comportano un significativo impatto urbanistico. Ha quindi annullato l'ordinanza del Tribunale, rinviando per un nuovo esame che chiarisca la corretta qualificazione giuridica dell'area e la sussistenza dei presupposti per il sequestro preventivo.

"ISTANZA RETTIFICA DATI CATASTALI": DEFINITO IL NUOVO SERVIZIO TELEMATICO

Potrà essere utilizzato dal cittadino o da un intermediario incaricato, per compilare e inviare online la richiesta di correzione delle informazioni presenti nella banca dati catastale

Nella gamma dei servizi telematici a disposizione dei contribuenti trova spazio "Istanza rettifica dati catastali", l'applicativo che consente di correggere o semplicemente di precisare i dati catastali relativi agli immobili presenti in tutte le Province del territorio nazionale. L'aggiornamento potrà riguardare sia i dati dell'immobile che quelli del titolare del diritto reale. Il nuovo servizio si affianca a quello analogo denominato "Contact center" che continuerà ad essere operativo fino alla data di definitiva dismissione, che sarà resa nota con apposito comunicato.

L'attivazione del servizio sarà resa nota con apposita comunicazione sul sito dell'Agenzia.

Le modalità di predisposizione e presentazione delle istanze di rettifica dei dati catastali, tramite il nuovo servizio web, sono definite con il provvedimento del direttore dell'Agenzia del 2 aprile 2025.

Il servizio sarà reso disponibile nell'area riservata del sito **internet** dell'Agenzia delle Entrate e sarà accessibile da chiunque, mediante le credenziali Spid, Cie o Cns o, nei casi previsti, con le credenziali Entratel/Fisconline rilasciate dall'Agenzia delle Entrate.

Con il nuovo provvedimento direttoriale, l'Agenzia delle Entrate continua il percorso di arricchimento della gamma dei servizi telematici messi a disposizione dei contribuenti, in linea con le disposizioni normative in materia di rafforzamento dei servizi digitali (articolo 22, comma 2, del Dlgs n. 1/2024).

"Istanza rettifica dati catastali" andrà ad affiancare gli altri servizi *on line* attualmente disponibili per la consultazione e l'aggiornamento delle informazioni contenute nella banca dati catastale, riducendo ulteriormente la necessità, da parte dei cittadini o dei professionisti, di doversi recare presso gli Uffici provinciali – Territorio.

"Istanza rettifica dati catastali" andrà ad affiancare gli altri servizi *on line* attualmente disponibili per la consultazione e l'aggiornamento delle informazioni contenute nella banca dati catastale, riducendo ulteriormente la necessità, da parte dei cittadini o dei professionisti, di doversi recare presso gli Uffici provinciali – Territorio.

Le caratteristiche del servizio

Il servizio guida l'utente nella compilazione della richiesta, semplificandone la definizione e la trasmissione telematica: la finalità è quella di consentire la correzione o la miglior precisazione delle informazioni presenti nella banca dati catastale, favorirne il corretto e tempestivo aggiornamento, tramite l'inserimento di informazioni attendibili, coerenti e verificate.

Infatti, interfacciandosi in tempo reale con le informazioni presenti nei database catastali e ipotecari, nonché con l'Anagrafe Tributaria, "Istanza rettifica dati catastali" garantisce un utile supporto per la predisposizione delle richieste di rettifica e il controllo dei dati immessi. In questo modo, si limita la possibilità di invio di istanze incoerenti o incomplete da parte dell'utenza, in particolare non professionale, e grazie al collegamento diretto con il Sistema Integrato del Territorio se ne semplifica e velocizza la lavorazione e la registrazione in banca dati.

Il servizio consente, peraltro, una comunicazione tempestiva con l'utente attraverso il rilascio di apposite ricevute che saranno anche trasmesse all'indirizzo di posta elettronica indicata dal contribuente. Il richiedente viene quindi immediatamente informato sull'esito dell'istanza presentata. Inoltre, quando necessario, viene data la possibilità di integrare la documentazione allegata alla richiesta trasmessa.

Attraverso "Istanza rettifica dati catastali", le richieste di correzione dei dati catastali possono essere inviate per immobili presenti in tutte le Province del territorio nazionale (ad eccezione dei territori nei quali il Catasto è gestito, su delega dello Stato, dalle Province Autonome di Trento e di Bolzano), sia con riferimento alle informazioni relative agli oggetti immobiliari (cc.dd. istanze oggettive come la correzione dell'indirizzo, degli identificativi catastali, ecc.), sia per aggiornare i dati dei titolari di diritti reali sugli immobili (cc.dd. istanze soggettive, quali errori sulle quote dei diritti reali, domande di volture non registrate, ecc.).



"Istanza rettifica dati
catastali":
definito il nuovo servizio
telematico



Nei casi in cui per la presentazione dell'istanza sia dovuta l'imposta di bollo, il nuovo servizio consente di effettuare il pagamento, utilizzando la piattaforma *PagoPA*.

Periodo transitorio e altre modalità di presentazione delle istanze catastali

Il nuovo servizio andrà progressivamente a sostituire quello analogo, ormai obsoleto, denominato "Contact center" che, al fine di garantire un utile periodo di sperimentazione delle nuove funzionalità, continuerà ad essere disponibile per un tempo limitato e fino alla data di dismissione, che sarà resa nota con specifico comunicato pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Restano comunque utilizzabili le altre modalità di presentazione delle istanze di rettifica dei dati catastali agli Uffici provinciali – Territorio dell'Agenzia: supporto cartaceo, posta elettronica, posta elettronica certificata.

Il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 2 aprile 2025

è scaricabile dal nostro sito web cliccando il seguente link:

<https://www.geotreviso.it/rivista-il-foglio/27-organismi/40-documentazione-correlata-della-rivista-il-foglio>

"PRIMA CASA" SOLO ALL'ABITAZIONE SE IL TERRENO ACCANTO NON È PERTINENZA

Secondo la Suprema Corte non è sufficiente la teorica possibilità che una cosa possa eventualmente servire all'altra, ma è necessario che sussista una stabile destinazione del bene

In caso di acquisto di un'abitazione e di un terreno adiacente, senza che sia attestata la destinazione del terreno a pertinenza del fabbricato nè sia evidenziata la volontà dell'acquirente di creare il vincolo pertinenziale tra i due beni, l'agevolazione "prima casa" può essere riconosciuta soltanto all'abitazione. Questo principio è stato espresso dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 6160 del 7 marzo 2025.

Al riguardo occorre premettere che, per quanto riguarda la tipologia di beni che possono essere acquistati beneficiando dell'aliquota ridotta per la "prima casa" (2% in caso di acquisto soggetto ad imposta di registro, 4% in caso di acquisto soggetto a IVA):

- l'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico sull'imposta di registro, DPR n. 131/1986 prevede che il beneficio può essere applicato se l'acquisto ha per oggetto case di abitazione diverse da quelle censite nelle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9;
- il comma 3 della nota II-bis dello stesso articolo sopra citato, estende in beneficio alle pertinenze dell'abitazione.

L'Amministrazione finanziaria, con diversi documenti di prassi (circolari n. 38/2005, n. 18/2013, risoluzione n. 32/2006) ha ritenuto applicabili le agevolazioni anche per l'acquisto di terreni pertinenti, a condizione che gli stessi risultino graffiati all'abitazione della quale costituiscono pertinenza.

Ulteriori documenti di prassi (circolari n. 12/2007 e n. 98/2000) hanno chiarito che, affinché possa attribuirsi rilievo al vincolo di pertinenza è necessario che risulti anche l'elemento soggettivo, ovvero la volontà del proprietario della cosa principale, o di chi sia titolare di un diritto reale su di essa, di creare il vincolo pertinenziale tra i due beni. Nel caso di specie il contribuente aveva acquistato, con uno stesso atto, un'abitazione e un terreno limitrofo, richiedendo l'applicazione dell'agevolazione "prima casa".



L'Ufficio ha emesso un avviso di liquidazione ritenendo che le agevolazioni fossero applicabili soltanto per l'abitazione e non per il terreno. Sia la CTP di Caserta che la CTR della Campania hanno respinto il ricorso del contribuente. In particolare i giudici regionali hanno rimarcato che nell'atto di acquisto i benefici fiscali erano stati chiesti espressamente solo per il fabbricato e non era stata fornita alcuna

prova in merito alla pertinenzialità tra i due beni, né risultava la volontà dell'acquirente di instaurare il vincolo pertinenziale tra i due beni acquistati. Tale vincolo non risultava neanche dalla perizia di parte che era stata allegata all'atto di compravendita.

Al riguardo i giudici della Corte di Cassazione hanno richiamato il loro pregresso orientamento (Cassazione n. 3148/2015, n. 6259/2013) in base al quale, in tema di agevolazione "prima casa", il concetto di pertinenza "...è fondato sul criterio fattuale della destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio od ornamento di un'altra...".

In motivazione si è ribadito che ciò che rileva per definire la pertinenza non è la classificazione catastale, ma il rapporto di complementarità funzionale che, pur lasciando inalterata l'individualità dei singoli beni, comporta l'applicazione dello stesso trattamento giuridico.

Si è, quindi, affermato che il carattere pertinenziale di un bene rispetto ad un altro, dipende dalla circostanza che la pertinenza sia destinata a servizio od ornamento (articolo 817 C.C.) del bene principale. Rilevano, pertanto, sia il fattore oggettivo, cioè il carattere strumentale di un bene rispetto ad un altro, che il fattore soggettivo, cioè la volontà del titolare dei beni di asservire l'uno all'altro. Nel caso oggetto della pronuncia in commento mancavano entrambi i requisiti sopra indicati.



"Prima casa" solo all'abitazione se il terreno accanto non è pertinenza

I giudici della Cassazione hanno ritenuto che, in merito al vincolo pertinenziale *“...non è pertanto sufficiente, per la sussistenza di tale rapporto, la teorica possibilità che una cosa possa eventualmente servire all'altra, al fine di renderla più utile o più amena, ma è invece necessario che sussista una stabile destinazione, senza la quale la cosa al cui servizio od ornamento la pertinenza è rivolta risulterebbe menomata, o comunque sostanzialmente diversa.”*

La Corte, ai fini della soluzione della controversia, ha anche preso atto del fatto che in atto erano stati pattuiti corrispettivi distinti tra abitazione e terreno, a dimostrazione dell'autonomia economica dei due beni.

Alla luce di queste considerazioni è stato ritenuto legittimo l'avviso di liquidazione mediante il quale l'Ufficio ha revocato le agevolazioni “prima casa” per il terreno, limitando l'applicazione del beneficio alla sola abitazione.

ACQUISTO "PRIMA CASA" PER SENTENZA, L'AGEVOLAZIONE VA CHIESTA PER TEMPO

Legittima la liquidazione dell'imposta per la registrazione nella pronuncia nella misura ordinaria se le dichiarazioni previste dal TUR per fruire della tassazione ridotta sono state rese tardivamente

In tema di agevolazioni per l'acquisto della prima casa, le dichiarazioni prescritte dall'articolo 1, nota II-bis, della tariffa prima, del DPR n. 131/1986 (TUR), possono essere rese, laddove difetti un atto pubblico di compravendita - come nel caso di acquisto per effetto di sentenza costitutiva di un diritto reale di uso degli spazi destinati a parcheggio in favore degli acquirenti delle unità abitative - entro la richiesta di registrazione della sentenza stessa. Questo è il principio di diritto espresso dalla Corte di cassazione nell'ordinanza n. 8141 del 27 marzo 2025.

La vicenda processuale

Il contenzioso trae origine da un avviso di liquidazione notificato dall'Agenzia delle Entrate, con cui è stato richiesto il pagamento dell'imposta di registro relativa a una sentenza del Tribunale Civile in virtù della quale veniva disposto il trasferimento di un diritto reale di uso su aree di parcheggio inerenti ad altro immobile destinato a prima casa in favore di una contribuente.

L'ufficio ha liquidato l'imposta di registro nella misura ordinaria del 9%, ritenendo non applicabile l'aliquota agevolata del 2% prevista per la "prima casa", poiché la contribuente non aveva tempestivamente reso le dichiarazioni prescritte dalla



nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa, parte I, allegata al TUR. La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado, in parziale accoglimento dell'appello proposto dalla contribuente avverso la sentenza della Commissione Tributaria provinciale, ha dichiarato dovuta, per la registrazione della sentenza del Tribunale civile, l'imposta di registro nella misura del 2 per cento. Secondo i giudici di appello, pur dopo la liquidazione dell'imposta di cui all'atto impugnato, non risultava ancora intervenuta la registrazione della sentenza e, pertanto, sussiste-

vano tutti i presupposti per l'acquisto con il trattamento agevolativo, avendo la contribuente altresì depositata la necessaria dichiarazione sostitutiva di atto notorio. Tuttavia, l'Agenzia delle Entrate ha impugnato la sentenza della CGT di secondo grado con ricorso per cassazione, affidandosi a due motivi di impugnazione: con il primo, ha denunciato, ai sensi dell'articolo 360, primo comma, n. 3, del codice di procedura civile, la violazione e falsa applicazione dell'articolo 113 CPC nonché degli articoli 10, 15 e 54 del TUR, mentre con il secondo ha dedotto, sempre ai sensi dell'articolo 360, primo comma, n. 3, CPC, la violazione e falsa applicazione dell'articolo 1, nota II-bis del TUR.

La pronuncia

La Corte Suprema ha accolto il primo motivo di ricorso e dichiarato assorbito il secondo, ritenendo che l'agevolazione in esame poteva essere chiesta fino alla richiesta di registrazione della sentenza costitutiva o traslativa del diritto reale. Nel caso specifico, la dichiarazione di volersi avvalere dell'aliquota agevolata è stata ritenuta tardiva in quanto effettuata ben oltre il sessantesimo giorno dalla notifica dell'avviso di liquidazione, il quale segna il termine ultimo prima della registrazione d'ufficio dell'atto. Con riferimento alle manifestazioni di volontà prescritte dall'articolo 1, nota II-bis, della tariffa allegata al TUR, i giudici di legittimità hanno precisato che emerge un'eccezione al principio generale, desumibile dallo stesso articolo 77 del TUR, secondo il quale un'agevolazione non richiesta al momento dell'imposizione non è perduta, essendo possibile, sia pur con gli ovvi limiti temporali, rimediare all'erronea imposizione (Cassazione, pronuncia n. 635/2017), in quanto l'anzidetta dichiarazione è considerata elemento costitutivo della fattispecie agevolativa e assume la natura di dichiarazione di volontà in quanto orientata all'esercizio di un diritto soggettivo (Cassazione, pronuncia n. 8103/2017).



Acquisto "prima casa" per sentenza, l'agevolazione va chiesta per tempo

Nell'ordinanza, è stato, altresì, rimarcato che, ai fini del godimento dei benefici fiscali connessi all'acquisto della prima casa, le prescritte manifestazioni di volontà, vanno rese, qualora l'acquisto dell'immobile sia avvenuto a seguito di sentenza costitutiva ex articolo 2932 del Codice Civile, prima della registrazione di quest'ultima, dovendosi, invece, escludere che le stesse possano effettuarsi in un momento successivo, atteso il carattere necessario della collaborazione del contribuente, che integra un presupposto del beneficio e costituisce, come detto, un'eccezione al principio generale desumibile dall'articolo 77 del TUR (Cassazione, pronunce n. 2261/2014, n. 3132/2018 e n. 21379/2006). Al riguardo, è stata richiamata anche la sentenza n. 3863/2009, con la quale la Corte di legittimità ha chiarito che: *"In tema di agevolazioni tributarie, i benefici fiscali previsti dall'art. 1 della Legge 22 aprile 1982, n. 168 per l'acquisto della "prima casa" trovano applicazione anche nell'ipotesi in cui il trasferimento della proprietà dell'immobile sia disposto dal giudice con sentenza costitutiva emessa ai sensi dell'art. 2932 Cod. Civ., non ostandovi l'obbligo imposto al compratore di rendere la dichiarazione prescritta a pena di decadenza dal sesto comma dell'art. 1 cit., la quale, da rendersi ordinariamente nell'atto di trasferimento, va effettuata nel primo momento in cui la parte destinataria degli effetti traslativi del provvedimento può far valere il proprio diritto all'applicazione del beneficio, ovvero sia nel momento in cui essa richiede la registrazione dell'atto all'Amministrazione finanziaria. Ne consegue, quindi, l'inammissibilità di una dichiarazione effettuata dopo che l'Amministrazione abbia già proceduto all'operazione di liquidazione dell'imposta o nel successivo giudizio di impugnazione dell'avviso di liquidazione medesimo, in quanto essa sarebbe del tutto incompatibile con l'esigenza di tutela dell'interesse dell'Amministrazione alla definitività e certezza del tributo."*



Osservazioni

Con l'ordinanza in commento, la Corte di Cassazione è tornata a pronunciarsi sul tema delle agevolazioni previste per l'acquisto della "prima casa" in ipotesi di trasferimento immobiliare disposto con sentenza costitutiva ex articolo 2932 Codice Civile chiarendo, con un principio di diritto, il momento utile entro cui il contribuente deve rendere le dichiarazioni prescritte per fruire del beneficio, garantendo certezza nei rapporti tra contribuente e Amministrazione finanziaria.

Nel dirimere la controversia, sono stati richiamati anche gli artt. 5, 10, 13, 15 e 54 del TUR, che disciplinano la registrazione degli atti degli organi giurisdizionali e la relativa imposta. In particolare, è stato sottolineato come, ai sensi degli articoli 15 e 54 del TUR, in assenza di richiesta da parte dei soggetti obbligati, la registrazione viene effettuata d'ufficio, previa notifica di apposito avviso di liquidazione, che rappresenta il termine ultimo prima della registrazione d'ufficio dell'atto giudiziario.

RIVENDERE UNA CASA ACQUISTATO CON IL SUPERSISMABONUS ACQUISTO NON GENERA PLUSVALENZA

L'Agenzia delle Entrate spiega il caso particolare di un immobile antisismico che il privato ha acquistato dall'impresa di costruzione e rivenduto dopo 4 anni

Le norme meno favorevoli della plusvalenza Superbonus non si applicano a chi rivende un immobile acquistato precedentemente con il Supersismabonus acquisto. A tali compravendite si applica la tassazione con le condizioni molto più favorevoli previste per la plusvalenza ordinaria.

Lo ha spiegato l'Agenzia delle Entrate con la Risposta 137/2025.

Si tratta di una risposta potenzialmente utile ad un gran numero di persone che, dopo aver usufruito dell'agevolazione per l'acquisto di una casa antisismica, intendono rivenderla.

Cosa è la plusvalenza Superbonus

Prima di entrare nel merito, è il caso di ricordare il concetto di plusvalenza Superbonus: la tassazione più restrittiva è stata introdotta dalla Legge di Bilancio 2024 per evitare una doppia agevolazione a vantaggio di chi ha realizzato lavori incentivati con il Superbonus - cioè eseguiti senza sostenere alcuna spesa ma avvalendosi dello sconto in fattura - e rivende l'immobile riqualificato ad un prezzo molto più alto del valore precedente.

In base a questa disposizione, i costi dei lavori di riqualificazione energetica e sismica agevolati dal superbonus non si detraggono dalla plusvalenza, tassata al 26%, realizzata con la vendita dell'immobile entro 10 anni dalla fine dei lavori. Dopo l'entrata in vigore della norma sulla plusvalenza Superbonus, con la Circolare 13/2024, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che **la plusvalenza non viene tassata** se gli immobili sono acquisiti per successione o adibiti ad abitazione principale per la maggior parte dei 10 anni antecedenti alla cessione. Nella stessa circolare, l'Agenzia ha fornito un'altra spiegazione, fondamentale per sciogliere i dubbi sul Supersismabonus acquisto: la tassazione della



plusvalenza Superbonus **riguarda solo la prima cessione a titolo oneroso**, effettuata entro 10 anni dalla conclusione dei lavori, e non anche le eventuali successive cessioni dell'immobile.

In sintesi, per **plusvalenza Superbonus** si intende una base imponibile che include le spese sostenute per la riqualificazione e che implica una tassazione maggiore.

Per **plusvalenza ordinaria**, invece, si intende che dalla base imponibile sono detratte le spese sostenute per la riqualificazione. La tassazione è quindi più favorevole perché si calcola su un importo inferiore.

Plusvalenza Superbonus, il caso del Super-sismabonus acquisto

Nei giorni scorsi, un contribuente ha chiesto delucidazioni in materia di plusvalenza Superbonus per la rivendita di un immobile precedentemente acquistato con il Supersismabonus acquisto, cioè con la riduzione del prezzo di vendita a favore di chi acquista una casa antisismica dall'impresa di costruzione che ha demolito un edificio esistente e lo ha ricostruito secondo migliori standard di sicurezza.

Il contribuente ha comprato un immobile con il Supersismabonus acquisto nel 2021 e nel 2025 intende rivenderlo. Per questo ha chiesto quale sarà la plusvalenza che gli verrà tassata.

Con la **risposta 137/2025**, l'Agenzia ha ricordato quanto spiegato con la Circolare: le norme della plusvalenza Superbonus si applicano solo alla prima cessione (vendita) dell'immobile su cui il venditore abbia eseguito interventi edilizi agevolati.

Al contrario, le regole sulla plusvalenza Superbonus non valgono per le successive compravendite. Nel caso preso in esame, la prima cessione dell'immobile è stata operata dall'impresa di costruzione, che ha venduto l'immobile al privato. Di conseguenza, al momento della rivendita, il privato subisce la tassazione più favorevole della plusvalenza.



Rivendere una casa acquistata con il Supersismabonus acquisto non genera plusvalenza

Plusvalenza Superbonus e ordinaria, facciamo un esempio

Ipotizziamo che un privato abbia acquistato dall'impresa un immobile del valore di 200mila euro e che l'impresa abbia applicato il massimo sconto in fattura, cioè 96mila euro. Il privato ha quindi pagato 104mila euro.

Dopo qualche anno, il privato rivende l'immobile a 210mila euro.

Se si applicassero le regole della plusvalenza Superbonus, il privato si vedrebbe tassata con un'aliquota del 26% l'intera plusvalenza pari a 106mila euro.

Invece, dato che la norma prevede che tale regola sia applicata solo alla prima cessione, al privato che rivende l'immobile antisismico acquistato dall'impresa verrà tassata soltanto una plusvalenza pari a 10mila euro. Il risultato è una tassazione nettamente inferiore.

L'ERRORE DEL DIRETTORE DEI LAVORI ESCLUDE LA RESPONSABILITÀ DELL'APPALTATORE?

Cassazione: l'appaltatore è esente da colpa solo se dimostra di aver manifestato dissenso

Con l'**ordinanza n. 11592 del 2 maggio 2025** la Corte di Cassazione ha confermato la condanna in appello di un'impresa contro cui un'Amministrazione aveva agito, chiedendo il risarcimento delle somme corrisposte a fronte di un'opera eseguita con gravi carenze tecniche e risultata non collaudabile.

Ricorrendo in Cassazione, l'appaltatore ha sostenuto di essere "soltanto vittima del comporta-



L'errore del
Direttore dei Lavori
esclude la responsabilità
dell'appaltatore?



mento confusionario e carente posto in essere dalla direzione dei lavori nell'interesse della P.A." evidenziando "l'esistenza di carenze progettuali che rendevano ineseguibile il progetto originario".

La Cassazione rigetta il ricorso affermando che l'eventuale errata scelta tecnica da parte del direttore dei lavori non esclude la responsabilità dell'appaltatore.

Infatti, quest'ultimo è "obbligato a controllare, nei limiti delle sue cognizioni, la bontà del pro-

getto e delle istruzioni impartite dal committente, e, ove queste siano palesemente errate, può andare esente da responsabilità solo se dimostri di aver manifestato il proprio dissenso e di essere stato indotto ad eseguirle, quale nudus minister, per le insistenze del committente e a rischio di quest'ultimo".

Tale situazione è risultata insussistente nel caso di specie atteso che i ricorrenti si sono limitati ad addossare le responsabilità al Direttore dei Lavori, senza fare quindi minimamente cenno ad un eventuale **manifestazione di dissenso**.

ESONERO DEL COSTRUTTORE DALLE SPESE CONDOMINIALI

La clausola di esonero dall'obbligo di pagamento delle spese condominiali a favore del costruttore può essere vessatoria? Analisi e risposta a cura dell'Avv. Maurizio Tarantino.

SPESE CONDOMINIALI ESONERO DEL COSTRUTTORE

Dopo la costruzione dell'edificio, le società spesso inseriscono nei vari contratti di compravendita una clausola di esonero dall'obbligo del pagamento delle spese condominiali per gli immobili invenduti. Inserendo, tale previsione in tutti i rogiti, viene raggiunta **una deroga** all'obbligo di ripartire le spese condominiali tra tutti i condomini secondo i millesimi. A tal proposito, però, sono nati contrasti giurisprudenziali in relazione a questa situazione, generando l'ipotesi della vessatorietà delle clausole di esonero. Dunque, ai fini della soluzione del quesito, occorre analizzare la questione dal punto di vista normativo e giurisprudenziale.

IL CONDOMINIO

Il costruttore, in quanto proprietario degli appartamenti ancora invenduti, è un condomino al pari di coloro che hanno già acquistato le unità immobiliari. Difatti, affinché si formi un condominio, **è sufficiente che venga venduto anche un solo appartamento**. In tema, come sottolineato in giurisprudenza, il condominio di edifici sorge "*ipso iure et facto*", senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni, nel momento in cui l'originario costruttore di un edificio diviso per piani o porzioni di piano aliena a terzi la prima unità immobiliare suscettibile di utilizzazione autonoma e separata, così perdendo, in quello stesso momento, **la qualità di proprietario esclusivo** delle pertinenze e delle cose e dei servizi comuni dell'edificio, tra i quali rientra, in mancanza di titolo diverso, il cortile (App. Sassari 31/01/2024, n. 40). Con l'avvenuta costituzione del condominio si trasferiscono ai singoli acquirenti dei piani o porzioni di piano anche le corrispondenti quote delle parti comuni, di cui non è più consentita la disponibilità separata a causa dei concorrenti diritti degli altri condomini, a meno che non emerga dal titolo, in modo chiaro ed inequivocabile, **la volontà delle parti di riservare** al costruttore originario o ad uno o più dei condomini la proprietà esclusiva di beni che, per loro struttura ed ubicazione dovrebbero considerarsi comuni. La presunzione di condominialità di beni e servizi comuni non può essere superata per via induttiva o per fatti concludenti (Cass. Civ. 21/06/2022, n. 20050).

RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI

In tema di condominio negli edifici, ove manchi una diversa convenzione adottata all'unanimità, che sia espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese generali deve, quindi, necessariamente avvenire secondo i criteri di **proporzionalità**, fissati nell'art. 1123, primo comma, del Codice Civile, non essendo, consentito all'assemblea, mediante deliberazione a maggioranza, di suddividere con criterio "*capitario*" gli oneri necessari per la prestazione di servizi nell'interesse comune (Trib. Brescia 06/11/2023, n. 2830). I criteri di ripartizione delle spese possono essere **derogati** e la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione può essere contenuta sia nel regolamento condominiale (di natura contrattuale), sia in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità o col consenso di tutti i condomini. Del resto, la natura delle disposizioni contenute nell'art. 1118, comma 1 del Codice Civile e nell'art. 1123 del Codice Civile non preclude l'adozione di discipline convenzionali che differenzino tra loro gli obblighi dei partecipanti di concorrere agli oneri di gestione del condominio, attribuendo gli stessi in proporzione maggiore o minore rispetto a quella scaturente dalla rispettiva quota individuale di proprietà (Trib. Brescia 04/08/2021).



Esonero del costruttore dalle spese condominiali



IL CONDOMINIO CONSUMATORE

Secondo alcuni provvedimenti, il condominio è equiparato al consumatore. Invero, al condominio deve essere applicata la disciplina relativa alla tutela dei consumatori, atteso che lo stesso è un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti ed agendo, pertanto, l'amministratore come mandatario dei singoli condomini. Questi ultimi, difatti, devono essere **considerati consumatori**, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale, salvo il caso in cui si verifichi una diversa destinazione delle unità abitative (Cass. Civ. 22/05/2015, n. 10679; Trib. Varese 05/09/2022).

VESSATORIETÀ DELLA CLAUSOLA DI ESONERO DI PAGAMENTO

Secondo la Suprema Corte, la clausola relativa al pagamento delle spese condominiali, inserita nel regolamento di condominio predisposto dal costruttore o originario unico proprietario dell'edificio e richiamato nel contratto di vendita dell'unità immobiliare, concluso tra il venditore professionista e il consumatore acquirente, **può considerarsi vessatoria** ai sensi dell'art. 33, comma 1, D. Leg.vo 206/2005 (Codice del consumo). La vessatorietà può essere fatta valere dal consumatore o rilevata d'ufficio dal giudice nell'ambito di un giudizio di cui siano parti i soggetti contraenti del



rapporto di consumo e, sempre che determini a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto; cioè se incida sulla prestazione traslativa del bene, che si estende alle parti comuni, dovuta dall'alienante, o sull'obbligo di pagamento del prezzo gravante sull'acquirente. Resta (tuttavia) estraneo al programma negoziale sinallagmatico della compravendita del singolo appartamento, l'obbligo del venditore di contribuire alle spese per le parti comu-

ni in proporzione al valore delle "restanti unità" immobiliari che tuttora gli appartengano (Cass. Civ. 27/02/2024, n. 5139).

ACCERTAMENTO DELLA LEGITTIMITÀ DELLA CLAUSOLA DI ESONERO

La clausola notarile di esonero dal pagamento delle spese condominiali predisposta dal costruttore-venditore dell'edificio (in generale) è nulla perché viola l'art. 33, D. Leg.vo 206/2005. Tuttavia, secondo una posizione giurisprudenziale, la clausola sarà efficace solo nel caso in cui il costruttore-venditore dimostri che sia stata oggetto di **specifica trattativa e dalla stessa sia derivato un analogo vantaggio in favore degli altri condomini**. In difetto, si considererà vessatoria poiché nei contratti conclusi tra consumatore e professionista determina a carico del primo un significativo squilibrio dei diritti e obblighi discendenti dal contratto (Trib. Bergamo 06/11/2022, n. 2649). Pertanto, la convenzione sulle spese, ex art. 1123 del Codice Civile, contenuta e approvata negli atti di acquisto delle porzioni di proprietà esclusiva comprese in un condominio, in quanto ha sostanza di una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata, è oggetto di interpretazione alla stregua degli artt. 1362 e ss. del Codice Civile, e affidata all'apprezzamento di fatto della volontà negoziale rientrante nelle prerogative del giudice del merito, ed insindacabile in sede di legittimità quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure omesso esame di fatti storici decisivi (Cass. Civ. 09/08/2017, n. 19779).

LA DURATA DELL'ESONERO

È legittimo l'esonero, parziale o totale, dalle spese condominiali in favore dell'originario costruttore che maturano sulle unità immobiliari invendute, se tale accordo è previsto dal regolamento contrattuale o da tutti i titoli di compravendita, atteso che le disposizioni di cui all'art. 1123 del Codice Civile sono derogabili esclusivamente attraverso un atto di convenzione. L'esonero, tuttavia, **non può avere una durata superiore ai primi due anni finanziari del condominio**, a decorrere dalla data del primo atto di compravendita. Infatti, in caso di durata illimitata dell'esonero, questa pattuizione deve ritenersi vessatoria per il consumatore/acquirente (Trib. Brescia 11/07/2020, n. 1382).

SOLUZIONE AL QUESITO

Alla luce delle considerazioni innanzi esposte, affinché la clausola di esonero dalle spese condominiali del costruttore, contenuta nel regolamento di condominio, possa essere valutata ai fini dell'art. 33, D. Leg.vo 206/2005 (Codice del consumo), **è necessario un significativo squilibrio:**

- **non** negli obblighi di contribuzione derivanti dagli artt. 1118 e 1123 del Codice civile;
- **ma** dei diritti e degli obblighi derivanti, ai sensi degli artt. 1476 e 1498 del Codice Civile, dal contratto di compravendita concluso tra il venditore professionista ed il consumatore acquirente.

Difatti, secondo i giudici di merito, *“È vero che la più recente giurisprudenza ha individuato anche nel condominio un soggetto consumatore, ai sensi e per gli effetti della menzionata disciplina, ma non si può confondere il rapporto tra quest'ultimo e il condomino moroso nel pagamento delle spese condominiali con quello tra il costruttore-venditore e l'acquirente dell'unità immobiliare”* (Trib. Bari 04/11/2024, n. 4515).

Secondo quest'ultima posizione, legittimato a opporre l'eccezione della vessatorietà di una simile clausola regolamentare **può essere soltanto il condomino-acquirente, a condizione che:**

- la stessa abbia determinato a suo carico un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto di compravendita;
- abbia inciso sulla prestazione traslativa del bene, che si estende alle parti comuni, dovuta dall'alienante, o sull'obbligo di pagamento del prezzo gravante sull'acquirente, restando di regola estraneo al programma negoziale sinallagmatico della vendita del singolo appartamento l'obbligo del venditore di contribuire alle spese per le parti comuni in proporzione al valore delle restanti unità immobiliari che tuttora gli appartengano.

MEMO

LA COPERTURA ASSICURATIVA? SI C'È, MA

Errata Corrige

Nel numero di Marzo **IL FOGLIO n.535** Anno XLI, è stato pubblicato un articolo del Collega Geom. Fiorenzo Dall'Avva, nel quale si è riscontrato un errore di trascrizione nell'impaginazione finale della nostra rivista di Categoria. Per correggere tale refuso di stampa, relativo all'articolo sulla copertura assicurativa, riportiamo di seguito il link dove poter leggere o scaricare l'articolo corretto:

https://www.geotreviso.it/images/IL_FOGLIO_N.535_Marzo_2025.pdf

Ringraziando il collega per il contributo e scusandoci per l'accaduto auguriamo buona lettura!

Il Direttore Responsabile della Rivista
IL FOGLIO
Dott. Geom. Alberto Varago



COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TREVISO



PAROLA AI LETTORI

Per ogni contributo editoriale

si ricorda che è attiva la casella e-mail:

ilfoglio@geometri.tv.it



COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TREVISO