

**COMPRAVENDITA** > L'ACQUISTO DI UNA CASA COME LUOGO DI AFFETTI E CENTRO DELLA PROPRIA VITA È UN PASSO SIGNIFICATIVO, CHE RICHIEDE ATTENZIONE NON SOLO DAL PUNTO DI VISTA FINANZIARIO

# La tutela del compratore nell'acquisto di beni immobili



Avv. Silvio Barbiero, presidente UPPI Padova

**A**cquistare un immobile per farlo divenire la propria abitazione ed il centro del proprio mondo e dei propri affetti è un passo delicato ed importante, non solo da un punto di vista economico. La legge tutela il compratore che acquista un "bene immobile usato" in modo differente dall'ipotesi di acquisto di un "bene immobile nuovo" oppure "parzialmente o integralmente ristrutturato prima della vendita".

Infatti nel primo caso interviene l'articolo 1495 del Codice Civile che prevede il doppio limite di otto giorni dalla scoperta dei vizi e di un anno dalla consegna del bene per far valere le proprie ragioni nei confronti del venditore.

Questa norma condiziona, salvo diversa pattuizione tra le parti, l'azione di risarcimento danni ed ha lo scopo di assicurare la certezza dei traffici giuridici, ponendo un termine certo al diritto di garanzia per vizi dell'oggetto della compravendita.

Altro discorso è quello che riguarda l'acquisto di un "bene immobile nuovo" i cui vizi possono essere denunciati entro dieci anni dalla sua realizzazione purché

ne sia fatta denuncia entro un anno dalla loro scoperta.

## **LA DISTINZIONE TRA GLI IMMOBILI**

La netta divisione tra immobili appena costruiti ed immobili esistenti, con la notevole differenza di tutela del compratore nelle due ipotesi, ha generato non poche problematiche nel caso in cui i vizi si manifestino in fabbricati già esistenti ma sottoposti ad opere edilizie o di ristrutturazione.

Infatti solo con la Sentenza 7756/2017 della Corte di Cassazione a Sezioni Unite si è potuto estendere con certezza la responsabilità decennale prevista dall'articolo 1669 del Codice Civile quando le opere di ristrutturazione siano eseguite su tutte le parti destinate a conservarsi nel tempo o incidano negativamente su di esse e sull'edificio preesistente, rovinando o presentando evidente pericolo di rovina dell'edificio stesso.

La sentenza della Cassazione ha stabilito il seguente principio di diritto: **"l'articolo 1669 del Codice Civile è applicabile anche alle opere di ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi e modificativi di lunga**

**durata su immobili preesistenti, che (rovinino o) presentino (evidente pericolo di rovina o) gravi difetti incidenti sul godimento e sulla normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo".**

E questa responsabilità ricade non solo sull'appaltatore ma anche sul venditore nell'ipotesi si riesca a dimostrare che abbia esercitato potere di coordinamento dell'attività dell'appaltatore, assumendo a tutti gli effetti una posizione di diretta responsabilità nell'esecuzione dei lavori sia quando si realizza una nuova costruzione sia quando si procede ad una ristrutturazione.

Agire tempestivamente è indispensabile per tutelare le proprie ragioni in caso di "evidente pericolo di rovina o gravi difetti" dell'immobile oggetto della compravendita.

Anche in questo caso le consulenze gratuite che da oltre 45 anni UPPI Padova offre ai propri associati possono fare la differenza tra l'agire per far rispettare ed accogliere le proprie ragioni o subire passivamente il danno.

## TABELLE MILLESIMALI

# Approvazione e revisione delle tabelle millesimali di un edificio condominiale

Le tabelle millesimali sono la rappresentazione grafica e teorica delle quote di proprietà di un edificio condominiale che, convenzionalmente, sono pari a 1.000.

Numerosi articoli del Codice Civile disciplinano questo aspetto della vita condominiale riassunta in una tabella di sintesi che riporta i valori proporzionali delle singole unità immobiliari con riflessi sia sul "peso" del voto in assemblea sia sulla ripartizione delle spese condominiali.

Ma quale maggioranza approva le tabelle millesimali di un nuovo edificio o com'è possibile modificare quelle di un edificio esistente?

È necessaria l'approvazione di una doppia maggioranza: metà dei condomini più uno che rappresentino però

almeno 500 millesimi e quindi la metà in valore, dell'edificio.

Questo principio vale solamente quando i condomini sono chiamati a ratificare il risultato di un'operazione "tecnica" compiuta seguendo quanto previsto dalla legge, per esempio in tema di riparto delle spese.

In tutti gli altri casi in cui si modificano tabelle non conformi ai criteri legali o magari si introducono modifiche ai criteri legali di riparto delle spese, la delibera deve essere approvata all'unanimità, la cui mancanza priverebbe di alcun valore la decisione assembleare.

Le consulenze degli esperti legali e condominiali, riservate ai nostri associati sono utilissime per comprendere il corretto svolgersi di ogni aspetto della vita condominiale.



**CO-WORKING** > LA PANDEMIA E LA CRESCITA DI NUOVE ATTIVITÀ PROFESSIONALI HANNO INFLUENZATO UN NUOVO APPROCCIO "LEGGERO" ALLO SPAZIO DI LAVORO

# Contratto di locazione e contratto di co-working alla luce delle nuove esigenze lavorative

A cura della redazione di UPPI Padova

Sia l'emergenza pandemica, ormai alle nostre spalle, sia il proliferare di attività professionali nuove o in forma aggregata hanno contribuito all'emergere ed all'affermarsi di un nuovo modo "leggero" di intendere lo spazio lavorativo. Il co-working ne è l'espressione tipica che trova la propria ragione nella previsione dell'articolo 1322 del Codice Civile consentendo alle parti di stipulare contratti non previsti dal nostro ordinamento giuridico "purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela".

Mentre i contratti di locazione devono seguire rigorosamente le previsioni dettate dalle leggi 392/1978 e 431/1998, il contratto di co-working ha forma e contenuto lasciati alla libera disponibilità delle parti. Solitamente prevede, in cambio di un corrispettivo, la possibilità di utilizzare una postazione lavorativa o una porzione arredata di uno spazio lavorativo dotato di

arredamento, attrezzature, connessioni ed anche servizi utili all'esercizio dell'attività del co-worker.

## **CO-WORKING O CONTRATTO DI LOCAZIONE?**

A differenza del contratto di locazione chi utilizza il bene ne ha la disponibilità solo nei termini previsti dalle parti nel contratto di co-working, anche a giorni alterni e con una elasticità temporale sconosciuta alla locazione "tradizionale".

Pensiamo a nuove figure professionali legate alla "rivoluzione digitale" o ad un nuovo modo di concepire attività storiche: è sotto gli occhi di tutti l'esempio di avvocati, medici, commercialisti che condividono spazi e servizi per ottimizzare i costi, offrire un servizio più articolato ai propri clienti/pazienti e, contemporaneamente, allargare il proprio bacino di utenti con più recapiti operativi in un territorio più ampio.

Le parti di un co-working sono il conce-

dente, che ha la disponibilità di un immobile con le caratteristiche corrette per un utilizzo "non abitativo", e l'utilizzatore, solitamente un professionista che utilizza spazio, attrezzature e servizi forniti dal concedente, anche in modo intermittente.

Oggetto, durata, deposito cauzionale, orari, corrispettivo da sottoporre ad iva, eventuali divieti ed ogni altra caratteristica del contratto sono nella completa e libera disponibilità della parti contraenti. La forma scritta del contratto è raccomandata ma non è obbligatoria, così come la sua registrazione è indispensabile solo in caso di controversie tra le parti.

Le nostre consulenze, solitamente indirizzate alle locazioni, possono senza dubbio aiutarvi a comprendere le potenzialità di questo nuovo utilizzo "non abitativo" del vostro immobile commerciale.



## CONTATTI



### UPPI PADOVA

CORSO DEL POPOLO, 21 - 35131 PADOVA - +39 049 65 72 18 - INFO@UPPIPADOVA.IT  
Dal 1977 tuteliamo la piccola proprietà immobiliare.

Scopri  
le ultime news  
di settore

