

Bird & Bird

Newsletter Real Estate

Maggio 2023



Newsletter Real Estate

Nella presente newsletter i professionisti del dipartimento Real Estate commentano quattro recenti sentenze in materia di:

- 1 [Oneri maggiori e Convenzione Urbanistica;](#)
- 2 [Dies a quo per la proposizione del ricorso in materia edilizia;](#)
- 3 [Registrazione tardiva di un contratto di locazione;](#)
- 4 [Indennità da perdita di avviamento e rinuncia del conduttore.](#)



Oneri maggiori di quelli previsti dalla legge: quale sorte per la Convenzione Urbanistica?

La previsione di oneri anche maggiori di quelli astrattamente previsti dalla legge, in quanto espressione dell'autonomia privata, non inficia le convenzioni urbanistiche in termini di nullità per contrasto con norme imperative.

Un operatore economico proponeva appello dinanzi al Consiglio di Stato, dopo che il Tribunale Amministrativo per la Liguria aveva stabilito l'annullabilità di una convenzione edilizia stipulata tra l'operatore medesimo e il Comune.

I principi emersi e le conclusioni

Nel decidere sul caso, il Consiglio di Stato ha considerato determinante l'espressione dell'autonomia privata, dal momento che il pagamento degli oneri di urbanizzazione non derivasse *ex-lege*, ma da un'obbligazione assunta contrattualmente. In tal caso, infatti, secondo i giudici di Palazzo Spada gli impegni assunti in sede convenzionale non vanno considerati isolatamente, ma vanno rapportati alla complessiva remuneratività dell'operazione, costituente il reale parametro per valutare l'equilibrio del sinallagma contrattuale nonché la sostanziale liceità degli impegni assunti.

Dai principi sopra espressi, è dunque emerso come nell'ambito della valutazione di convenienza economica dell'operazione, rimessa a ciascuna parte nell'ambito della libertà negoziale e in forza del principio di autoresponsabilità, una quantificazione degli oneri di urbanizzazione maggiore rispetto a quanto previsto dalla disciplina generale è legittimo e pertanto l'importo è giuridicamente dovuto, restando la parte obbligata al relativo pagamento e non potendosi ravvisare contrasto con le norme imperative.



La sentenza è disponibile al presente [link](#).



Dies a quo per la proposizione del ricorso in materia edilizia, da quando decorre?

La piena conoscenza dell'atto cui fa riferimento l'art. 41, 2° comma, c.p.a. richiede la mera percezione dell'esistenza e degli elementi che ne determinano la lesività.

Veniva proposto appello avverso una sentenza del T.A.R. per la Campania, il cui ricorso era proposto dal medesimo Condominio appellante, con cui si contestava il comportamento inerziale tenuto dal Comune con riferimento ad un permesso per la realizzazione di una tensostruttura adibita a palestra.

Il principio emerso e la distinzione sul *dies a quo*

Sia il resistente Comune che il controinteressato hanno eccepito la tardività del ricorso, già fatta valere nel primo procedimento e ripreso nel giudizio di appello in cui è stato devoluto l'intero *thema decidendum*. I ricorrenti contestavano la fondatezza dell'eccezione, sostanzialmente facendo riferimento alla diversa imputazione del *dies a quo* per la proposizione dello stesso.

Nel dichiarare fondata l'eccezione di tardività del ricorso, il Consiglio di Stato ha espresso il principio secondo cui in tutti i casi in cui non sia necessaria la notificazione individuale del provvedimento e sia al contempo prescritta la pubblicazione da una norma di legge, il termine per proporre l'impugnazione decorre dal giorno in cui sia scaduto il periodo per la pubblicazione. Inoltre, con riferimento alla piena conoscenza dell'atto ex 2° comma dell'art. 41 c.p.a., non richiede la conoscenza piena ed integrale dell'atto stesso, ma la mera percezione della sua esistenza e degli aspetti che ne comportano la lesività, in modo da rendere riconoscibile per il ricorrente l'attualità dell'interesse ad agire.



La sentenza è disponibile al presente [link](#).



Ravvedimento da tardiva registrazione del contratto di locazione: presupposti ed eccezioni

La registrazione tardiva di un contratto di locazione sostituito da un secondo accordo tempestivamente registrato sana il vizio di nullità?

Il giudizio originava da uno sfratto per morosità, a seguito di inadempimento parziale del conduttore con riferimento al pagamento del canone. Il conduttore si opponeva alla convalida dello sfratto, segnalando l'esistenza di due contratti di locazione: un primo contratto stipulato il 12 aprile 2009, ma registrato solamente in data 11 ottobre 2010; e un secondo stipulato il 15 ottobre 2009 e registrato tempestivamente il 16 ottobre 2009. I due contratti recavano le medesime condizioni, ad eccezione del canone; il primo contratto, non registrato, prevedeva infatti un canone pari al doppio del contratto successivo, tempestivamente registrato.

Il ricorso in Cassazione e le conclusioni

A seguito della sentenza di primo grado, confermata in appello e con la quale veniva ravvisata una simulazione assoluta posta in essere dai due contratti, veniva proposto ricorso in Cassazione. La Corte ha anzitutto ritenuto il primo contratto registrato tardivamente nullo per violazione dell'art. 1 comma 346, Legge n. 311/2004, e, nonostante la possibilità di sanare detta nullità attraverso la tardiva registrazione, ha posto l'accento sul fatto che nel caso di specie, la registrazione tardiva è intervenuta solo successivamente alla conclusione e registrazione di un secondo contratto, il quale prevedeva un canone di locazione inferiore, più specificatamente pari alla metà di quello contenuto nel primo contratto.

In conclusione, con riferimento all'istituto della nullità conseguente all'omessa tempestiva registrazione del contratto, e alla relativa sanatoria attraverso la tardiva registrazione dello stesso, la Corte di Cassazione ha affermato il principio secondo cui *"in materia di locazione immobiliare ad uso diverso da quello abitativo, qualora le parti concludano un primo contratto, senza provvedere alla sua registrazione, ed uno successivo, immediatamente registrato, che contempli un minor canone locatizio, la tardiva registrazione del contratto originario (che segua quella del secondo contratto) non può avere l'effetto di sanarne l'invalidità, restando, dunque, il solo contratto posteriore quello idoneo a regolare il rapporto corrente tra le parti"*.



Indennità da perdita di avviamento e rinuncia del conduttore

È possibile per il conduttore rinunciare all'indennità da perdita di avviamento in sede di transazione tra le parti?

Il caso verteva sulla rinuncia all'indennità di avviamento relativa ad una locazione alberghiera, per cui la Corte di Appello di Firenze (in riforma della sentenza di primo grado), condannava il locatore al pagamento

dell'indennità da perdita di avviamento, in quanto ha considerato la rinuncia in contrasto con l'art. 79 della Legge n. 392/1978.

La decisione della Cassazione

La Corte di Cassazione, nel dirimere la controversia ha espresso il principio secondo cui l'art. 79 della Legge n. 392/1978 prevede *“la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto di locazione o ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello legale, ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge stessa, non impedisce al conduttore di rinunciare all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, purché ciò avvenga successivamente alla conclusione del contratto, quando può escludersi che il conduttore si trovi in quella posizione di debolezza alla cui tutela la richiamata disciplina è preordinata”*. Pertanto, alla luce dell'espressa *ratio* della norma, al fine di saggiare la validità o meno del patto con cui il conduttore rinunci all'indennità di avviamento, si deve comprendere se lo stesso conduttore si trovi o meno nella posizione di debolezza che sussiste durante il rapporto contrattuale, prima di poter ricondurre tale pattuizione alla nullità ex art. 79.

Contatti



Antonella Ceschi

Partner

+390669667000
antonella.ceschi@twobirds.com



Antonio Castorina

Associate

+390230356000
antonio.castorina@twobirds.com



Giuseppe Gennari

Paralegal

+390669667000
giuseppe.gennari@twobirds.com



Andrea Reali

Trainee

+390669667000
andrea.reali@twobirds.com

twobirds.com

Abu Dhabi • Amsterdam • Beijing • Bratislava • Brussels • Budapest • Casablanca • Copenhagen • Dubai
• Dublin • Dusseldorf • Frankfurt • The Hague • Hamburg • Helsinki • Hong Kong • London
• Luxembourg • Lyon • Madrid • Milan • Munich • Paris • Prague • Rome • San Francisco • Shanghai
• Singapore • Stockholm • Sydney • Warsaw

The information given in this document concerning technical legal or professional subject matter is for guidance only and does not constitute legal or professional advice. Always consult a suitably qualified lawyer on any specific legal problem or matter. Bird & Bird assumes no responsibility for such information contained in this document and disclaims all liability in respect of such information.

This document is confidential. Bird & Bird is, unless otherwise stated, the owner of copyright of this document and its contents. No part of this document may be published, distributed, extracted, re-utilised, or reproduced in any material form.

Bird & Bird is an international legal practice comprising Bird & Bird LLP and its affiliated and associated businesses.

Bird & Bird LLP is a limited liability partnership, registered in England and Wales with registered number OC340318 and is authorised and regulated by the Solicitors Regulation Authority (SRA) with SRA ID497264. Its registered office and principal place of business is at 12 New Fetter Lane, London EC4A 1JP. A list of members of Bird & Bird LLP and of any non-members who are designated as partners, and of their respective professional qualifications, is open to inspection at that address.