

Bird & Bird

Newsletter Real Estate

Ottobre 2023



Newsletter Real Estate

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

- 1 È possibile desumere da elementi di fatto la non veridicità delle dichiarazioni rilasciate per ottenere un titolo edilizio?
- 2 SIC, ZPS e poteri pianificatori
- 3 La scoperta di inquinamento non è vizio della cosa venduta
- 4 Condominio: senza sussidiarietà paga solo il moroso.



È possibile desumere da elementi di fatto la non veridicità delle dichiarazioni rilasciate per ottenere un titolo edilizio?

L'esercizio del potere di autotutela

Nel caso di specie, il comune di Noci aveva "annullato in autotutela" una denuncia di inizio attività presentata nel 2010 e finalizzata alla realizzazione di un intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di un locale deposito, beneficiando delle norme di favore di cui alla legge regionale della Puglia del 30 luglio 2009 n. 14, recante "Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale" (cd. legge sul piano casa della Regione Puglia). L'esercizio del potere di autotutela era stato sollecitato da un esposto presentato al comune dai proprietari dei terreni confinanti, nel quale si rappresentava che il locale in questione "indicato come deposito, delle dimensioni di 7 x 3,40, è stato realizzato probabilmente senza alcuna licenza non più di due anni fa e non, come dichiarato, esistente già dal 1942", "da tutto ciò risulterebbero, pertanto, delle cubature maggiori al fine di ottenere una concessione edilizia con una richiesta di permesso a costruire con volumi maggiori di quelli che spetterebbero".

I principi emersi

Il Consiglio di Stato, con la sentenza n. 6387 del 30 giugno 2023, ha accolto l'appello proposto dal Comune di Noci (che in primo grado aveva accolto le richieste del privato), ritenendo che la p.a. ben possa desumere, da una serie di elementi di fatto, la non rispondenza a verità delle dichiarazioni rilasciate dal privato.

Il Collegio ha rilevato che, "diversamente da quanto rappresentato dal giudice di prime cure, non si ravvisa nel provvedimento impugnato alcuna perplessità del Comune in ordine alla esistenza del deposito. Le ragioni poste alla base del provvedimento di autotutela concernono la discrasia tra la consistenza plano volumetrica del locale deposito dichiarata nella perizia giurata (allegata alla d.i.a.) e quella effettivamente esistente, per come desumibile dalla documentazione acquisita dalla amministrazione in sede procedimentale e in base alle differenti tecniche costruttive risultanti ictu oculi dalla documentazione fotografica".

Infatti, il Consiglio di Stato ha successivamente affermato che "la p.a. ben può desumere da elementi di fatto l'erroneità, o comunque la non veridicità, delle dichiarazioni sulla base delle quali l'interessato ha ottenuto un titolo edilizio e, di conseguenza, annullare in autotutela il predetto titolo; né l'esercizio del potere di autotutela può essere paralizzato dalla mancanza di un giudicato penale, rilevante solo in caso di dichiarazioni sostitutive o atti di notorietà mendaci o falsi".

In particolare, è emerso che quando un titolo abilitativo sia stato ottenuto dall'interessato in base ad una falsa o comunque erronea rappresentazione della realtà sia consentito all'amministrazione di esercitare il proprio potere di autotutela, ritirando l'atto stesso, senza necessità di esternare alcuna particolare ragione di pubblico interesse, che, in tale ipotesi, deve ritenersi sussistente in *re ipsa*.

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



SIC, ZPS e poteri pianificatori

Qualsiasi piano o progetto che possa avere incidenze significative su siti di interesse comunitario (SIC), identificati dagli Stati membri secondo quanto stabilito dalla direttiva *habitat*, deve essere sottoposto a valutazione di incidenza ambientale

Con la recente sentenza 6333/2023 il Consiglio di Stato è stato chiamato a pronunciarsi su un ricorso proposto dalla Regione Puglia avverso una sentenza del TAR Puglia che aveva autorizzato l'istanza di "valutazione di incidenza" proposta da un privato al fine di effettuare opere a norma dell'art. 5 D.P.R. n. 357 del 1997 e della L.R. n. 11 del 2001, in quanto opere ricadenti in un SIC e in una Zona speciale di conservazione (ZSC) della Rete Natura 2000.

La decisione del Consiglio di Stato

Nell'accogliere l'appello e a parziale riforma della sentenza pronunciata dal TAR Puglia, il Consiglio di Stato ha affermato che: *"la valutazione di incidenza ambientale, similmente alla valutazione di impatto ambientale, è espressione dell'esercizio di discrezionalità tecnica, oltre che amministrativa, ed è sindacabile da parte del giudice amministrativo soltanto nell'ipotesi in cui l'istruttoria sia mancata o sia stata svolta dall'Amministrazione in modo inadeguato. Tale giudizio, inoltre, può legittimamente avere esito negativo nell'ipotesi in cui l'Amministrazione ritenga, sulla base di una valutazione discrezionale ancorata agli elementi in suo possesso, che nessuna misura di mitigazione o alternativa sia in grado di attenuare in modo soddisfacente le criticità accertate ed evidenziate"*.

Il Consiglio di Stato ha inoltre ribadito l'orientamento consolidato in giurisprudenza secondo cui *"qualsiasi piano o progetto che possa avere incidenze significative su siti di interesse comunitario (SIC), identificati dagli Stati membri secondo quanto stabilito dalla direttiva habitat, che vengono successivamente designati quali zone speciali di conservazione e che concorrono a costituire la rete ecologica dell'Unione europea "Natura 2000", singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti e tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito, deve essere sottoposto a valutazione di incidenza ambientale"*.



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



La scoperta di inquinamento non è vizio della cosa venduta

La compravendita di un terreno che si scopra essere inquinato non è impugnabile con l'azione per i vizi della cosa venduta ex art. 1490 del Codice Civile

Con la recente sentenza n. 26402 del 13 settembre 2023, la Corte di Cassazione si è pronunciata sulla possibilità di agire o meno ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile nel caso in cui un terreno compravenduto si scopra essere contaminato da materiali inquinanti successivamente alla stipula del contratto di compravendita.

La decisione della Corte

La Corte di Cassazione ha escluso che l'acquirente del terreno, qualora non sia ancora stato reso destinatario del provvedimento disponente la bonifica del terreno stesso emesso dalla pubblica amministrazione, possa agire ex art. 1490 del Codice Civile direttamente nei confronti del soggetto che ritenga responsabile dell'inquinamento, al fine di ottenere il rimborso delle spese di bonifica quale risarcimento del danno subito, ma che possa procedere solamente con l'azione prevista per il caso di vendita di cosa gravata da oneri non apparenti ex art. 1489 del Codice Civile.

La Corte ha infatti stabilito che, in materia di compravendita, si verte in ipotesi di vizi redibitori quando la cosa consegnata presenti imperfezioni attinenti al processo di formazione, fabbricazione o produzione di essa, ovvero difetti di qualità essenziali per l'uso cui è destinata. Deve, quindi, ritenersi che esulino dall'ambito della garanzia per i vizi quei fenomeni che si pongono al di fuori della fase di realizzazione del bene venduto e che su quest'ultimo vengono ad incidere in un momento successivo, potendo tali profili assumere semmai rilievo ove riconducibili nell'ipotesi di mancanza di qualità promesse ex art. 1497 del Codice Civile. In ipotesi di vendita di un terreno il profilo dei vizi, quindi, deve essere tenuto distinto da quello della condizione di inquinamento ambientale, ove tale condizione costituisca fattore sopravvenuto che non incide sul formarsi in sé del bene bensì su caratteristiche che vengono a porsi in rapporto con le finalità di utilizzo del bene medesimo.

Ne consegue che in una situazione di inquinamento tale da determinare l'applicazione della disciplina specifica in tema di tutela dell'ambiente, l'acquirente del terreno, non ancora attinto dal provvedimento amministrativo che dispone la sua bonifica, non può agire direttamente nei confronti del soggetto che ritenga responsabile dell'inquinamento allo scopo di conseguire, sotto forma di risarcimento del danno, l'integralità delle spese di bonifica. Inoltre, ribadisce la Corte, l'onere si origina solamente successivamente all'emissione del provvedimento di bonifica da parte della pubblica amministrazione competente.



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



Condominio: senza sussidiarietà paga solo il moroso

La validità della clausola con cui l'impresa appaltatrice rinuncia al vincolo sussidiario di solidarietà tra i condomini ex art. 63 disposizioni attuative del Codice Civile

In tema di condominio, la Corte di Appello di Salerno con la sentenza n. 799 del 14 giugno 2023 è stata chiamata a pronunciarsi sulla questione relativa alla presenza di una clausola contrattuale di esclusione del vincolo di solidarietà ossia se in presenza di una clausola, inserita nel contratto d'appalto, che prevede il recupero dei crediti solo dai condomini morosi sussista o meno tale vincolo di solidarietà.

La decisione

La Corte d'Appello, nell'accogliere l'appello proposto dal Condominio ha revocato il decreto ingiuntivo emesso nei confronti dello stesso, confermando la validità della clausola di rinuncia al vincolo di solidarietà, inserita in un contratto d'appalto per lavori condominiali. In sostanza, non ha condiviso la tesi del Giudice di primo grado, secondo cui la clausola di rinuncia al vincolo di solidarietà varrebbe solo nella fase esecutiva, sostenendo, al contrario, che la sua validità si esplica già nella fase *ex ante* relativa all'azione esperita in sede monitoria.

Come emerge dalla sentenza della Corte, la clausola del contratto di appalto redatto dalla ditta e dal Condominio prevedeva infatti che: *“l'impresa dichiara di rinunciare al vincolo di solidarietà passiva nei confronti del Condominio ... i singoli condomini, pertanto risponderanno del debito ciascuno nei limiti della quota loro dovuta ... l'impresa previa richiesta all'amministratore condominiale, il quale con la firma della presente si obbliga consegnare tempestivamente all'impresa ogni documento comprovante il debito richiesto, provvederà alla richiesta di ingiunzione di pagamento individualmente nei confronti del singolo condomino moroso, con addebito di interessi, spese legali ed altri oneri”*.

Infatti, la pronuncia di secondo grado ha stabilito che *“Invero, dall'interpretazione letterale dell'articolo 9 si evince che si rinuncia al riconoscimento del vincolo di solidarietà passiva in favore di una obbligazione parziaria tra i condomini sulle obbligazioni derivanti dal contratto di appalto, escludendo conseguentemente la formazione del titolo sostanziale nei confronti del condominio, a condizione che quest'ultimo comunichi i nomi dei morosi e della quota loro spettante. Tale condizione è stata adempiuta dal condominio, con la comunicazione alla stessa ditta appaltatrice dei dati anagrafici dei condomini morosi e delle somme dovute da ciascuno [...]. Pertanto, l'appaltatore nel sottoscrivere la clausola di esclusione del vincolo di solidarietà ha acconsentito alla parziarietà del debito condominiale, ne consegue che l'obbligazione non è più in solido tra i condomini, né l'appaltatore ha diritto di chiedere l'adempimento dell'intera obbligazione ad un solo condomino, ma può legittimamente agire direttamente nei confronti dei condomini morosi, indicati dall'amministratore, per la quota non corrisposta.”*

La Corte ha infatti riconosciuto il Condominio esonerato dal pagamento e ha condannato i due condomini morosi al pagamento dei debiti nei confronti della ditta appaltatrice che aveva seguito i lavori di ristrutturazione.



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

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



Ludovica Giaccone

Associate

+390669667000
ludovica.giaccone@twobirds.com



Andrea Reali

Associate

+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
• Shenzhen • 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.

Admin\58669170.1