

IMMOBILI INDESIDERATI

COME GESTIRE O LIBERARSI DELLE CASE NON UTILIZZATE

Dell'eredità si può fare a meno, ma la rinuncia riguarda tutti i beni. Che cosa accade se ci sono più proprietari in disaccordo



di **Claudia Balzarini**
Avvocato

Nel nostro Paese ci sono molti immobili non utilizzati che costituiscono un costo per i loro proprietari **tenuti a pagare l'Imu**, mentre l'esenzione dalla tassa sui rifiuti è soggetta in ogni Comune a condizioni diverse.

Spesso tali immobili provengono da successioni e sono di proprietà di più persone, il che rende difficile decidere cosa farne. Dunque, se un parente ci lascia in eredità un immobile, o **più spesso una quota della proprietà**, e si tratta di un immobile **in condizioni non buone o situato in un piccolo paese**, sarà bene fare una valutazione realistica circa la convenienza di diventarne proprietario.

All'eredità si può rinunciare. La rinuncia, però, non può riguardare un singolo cespite. Se si rinuncia, si rinuncia a tutto. La decisione va presa celermente, soprattutto se si è in possesso dei beni ereditari.

Chi è **comproprietario insieme ad altri di un bene immobile** deve tenere conto che le decisioni e le iniziative non possono essere prese da uno solo. Anche l'uso del bene non potrà essere appannaggio di un solo comproprietario.

Se si tratta di un immobile di cui è possibile un **godimento frazionato da parte di ciascun proprietario**, il problema non si pone perché tutti possono utilizzarlo contemporanea-

mente (per esempio, un garage della capienza di tre posti auto che appartiene a tre persone).

Nella maggior parte dei casi non è così e dunque secondo l'art. 1102 del Codice civile ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché «non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto». **L'utilizzo, insomma, non potrà che essere turnario.** In alternativa, la cosa potrà essere usata da uno solo dei comproprietari, che dovrà però riconoscere agli altri un indennizzo.

Per la concessione dell'uso a terzi, **in locazione o comodato**, vale la regola della maggioranza.

Infine, ciascun comproprietario è tenuto a sostenere le **spese necessarie per la conservazione del bene**. Dunque, se c'è pericolo che il tetto crolli non ci si potrà sottrarre alla spesa, anche perché tutti i proprietari sono responsabili, sia sotto il profilo civile sia sotto quello penale, di eventuali danni arrecati a terzi.

LA DOMANDA DELLA SETTIMANA

Mio padre è proprietario, insieme ai suoi fratelli, della casa che apparteneva ai nonni. Nel giardino c'era un grande albero i cui rami si protendevano sopra il tetto dei vicini. L'albero, danneggiato dalle gelate, rischiava di cadere e mio padre l'ha fatto abbattere. È stato necessario chiamare una ditta specializzata e sostenere una spesa non indifferente. I miei zii si rifiutano di partecipare alla spesa visto che l'iniziativa è stata assunta da mio padre. **ROCCO C., COSENZA**

– **La spesa era necessaria per evitare che l'albero, cadendo, facesse danno. Poiché gli altri comproprietari sono stati trascurati, suo padre ha diritto al rimborso secondo l'art. 1110 del Codice civile.**

ISTOCK



COSA DICE IL CODICE CIVILE

Secondo l'art. 1105 del Codice civile, nella comunione «tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere alla amministrazione della cosa comune. Per gli atti di ordinaria amministrazione, le deliberazioni della maggioranza dei partecipanti calcolata secondo il valore delle loro quote sono obbligatorie per la minoranza dissenziente».

Codice abbonamento: 067088