Sportello legale

Con il contributo di
DS DEPRESSITERIS – SCURA STUDIO LEGALE

sportellolegale@iltirreno.it

IL QUESITO/1



di Giulia Orsatti (avvocata)

Codice di Procedura Civile

La competenza del giudice non è una scelta delle parti ma è vincolata dalle norme



Salve redazione. Voglio capire come funziona il nostro sistema giudiziario. Il nostro ciarre, dovevo avere un pagastato costretto ad andare in tribunale. Non capisco perché il giudice chiamato a senché il giudice chiamato a hadichiarato di essere "incompetente a decidere". In fin dei conti, i giudici sono graduati in base a determinati requisiti, determinati seguiti sca o anticipatamente se Mi scuso anl espoto e se il mio sbaglio, ma non me ne capacito.

Gaspere

L'istituto della competenza del giudice nel processo civile rappresenta un aspetto cruciale della fase iniziale di una causa e riguarda l'insieme di regole che disciplinano la distribuzione del potere giudiziari crei diversi uffici giudibro I del Codice di trodiuri-Civile. La competenza si colloca nella parte "statica" del processo, poiché attiene alla determinazione del giudice competente al momento dell'proposizione nella domanda giudiziale. La competenza del giudice non è una scelta libera delle parti ma è vincolata da criteri specifici, sincipi principalmeente dagli articoli contenuti nel Codice Civile. La pena la azione della domenda deve avvenire presso l'organo giudinato in competente, deompetenza per materia, valore e territorio.

In caso di scelta del giudice sbagiato, la parte convenuta in giudizio può eccepire l'incompetenza del giudice ediito, ma deve farlo nella prima difesa utile, ossia nella prima comparizione, indicando il giudice che ritiene competente.

In caso di incompetenza territoriale, si distingue tra il foro inderogabile e il foro decompetenza territoriale, ma non alla competenza per materia o valore, che è inderogabile. Tuttavia, inciione e circo bile. Tuttavia, in alcune circo le cause di obbligazioni, visono criteri facoltativi di competenza territoriale.

Il foro facoltativo si applica principalmente alle qua relative ai diritti di obbligazione, come stabilito dall'art. 20 c.p.c., che prevede che il attore possa scegliere il proprio fors tra la sua da omicilio o il luogo dove devpom e o cominciatore e hi essere eseguita ho cui deve haas, l'attore ha una discrea una discrezionalità maggiore nella scelta del giudice, poiché può adire il giudice del luogo dil dadiaturuno.

Perigo dell'chiami aventi oggetto una somma di denaro, l'l'art. 1182 c.c. terzo comma, stabilisce che l'aapimento deve avvenire al domicilio del creditore. Tuttavia, la giurisprudenza ha discusso a lungo il concetto di obbligazione pecuniafo lquelle. obligazioni che solrudre conionunuto oli sato conuomente tior e tii compresenie. Tugamento ne fe ecme un pagamentmensile dell'ademzione.

Per le obbligazioni aventi oggetto una somma di denaro, l'art. 1182 c.c. terzo comma, stabilisce che l'adempimento deve azvenire al domicilio del creditore.

Iuttavia, la giurisprudenza ha sbagiioo a lungo il conceo di diritigazzano a tocotecconci per il reddito fon co cor e con emiomione d ea ne che può emissione c isolto in maeere rimile Seolto ho pomeme simile. Se il comodato ha dcurata pressta o il termine è alla scadcel termine e la richiesta di restituzione. mm potrà poter ottenere la restituzione del bene, oltre al risarcimento dei danni.

IL QUESITO/2



di Annalisa Scura (avvocata)

Se percepisce per intero il canone

Pagamento Irpef dovuto solo dal comproprietario locatore dell'immobile

Cara redazione del "Tirreno", sottopongo alla vostra attenzione del nostro "Spgale" il seguente quesito. Conduido da un pproprietà di un appartamento con mio fratello. Quetonomo ha stipulato autonoarmente e senzio in formarmi un contratto di locazione con un terzo, dichiarandosi unico proprietario o percependo l'intero canone di locazione. Mio fratello deve pagare l'Irpef sul canone? E chi deve pagare l'Irpef sulla propriata? Che obblighi ho nei confronti dell'erario? Grazie della risposta.

Giuliana F.

Il cosiddetto Testo Unico delle Imposte sui Redditi (Tuir) contiene norme specifiche relative alle modalità di attribuzione del reddito fondiario di un immobile in comproprietà ma non contiene alcuna regola relativa alle modalità di attribuzione del reddito derivante dalla locazione di un immobile in comproprietà.

Tant'è che in passato si è voluto assimilare le due questioni, applicando la medesima regola: l'art. 26, comma 1 e 2, Tuir stabilisce che "il redditi fondiari concorrono, indipendenzione, a formare il reedtio complessivo dei soggetti che possiedono immobili she possiedono immobilcasi di comproprietà, ogni dariicamica il reddito fondiario ciocereé a formare reddito conoplessivo are ciascun soggetto per la parte corrispondente alla sua quota".

Dunque, in passato, il reddito derivante dalla locazione di un immobile veniva ripartito tra i comproprietari, in proporzione alle percentuali di possesso, sua prescindere dall'effettiva percezione del canone, così come accadeva per il reddito fondiario.

In altre parole, sono proprietari per il 50%, il canone di locazione dichiarato in contratto di pari a 5.000 euro annui, il mio reddito fondiario sottoposto a imposta è pari a 2.500 e il mio reddito da locazione va sottoposto a tassazione che a pegamotere dall'effcà comogmda pár denaconduttore (visto che la norma specifica "indipendQuesta interpretazione diventava, evidentemente, fonte di iniquità nel momento in cui il canone era riscosso da uno solo dei comproprietari, giacchè il comproprietario non percettore di alcun canone si trovava a versare le imposte su un reddito mai percepito effettivamente.

Più di recente – con ordinanza della Corte di Cassazione n. 3085/2016, ripresa dalla Commissione Tributaria Regionale del Lazio n. 1733/2022 – è stato interpretato il disposto normativo sopra citato, ritenendo, piu eaceitatoerite, che il reddito fondiarie (a differenza del reddito derivante dal canone di locazione) debba essere tte stàne oggetto di impotazione cramiai ragione dei zione), ma in ragione del anche tha in ragione del criterio dell'effettiva. rilcezlioe che commette auctrice ouit da cimoarà onte zione, ma in ragione relazione, ma in ragione delas.

Nonostante, il reddito della proprietà in comproprietà è da attribuirsi anche chi perceve il ragione del mace oggarei canone. uic Nonostante, il reddito della proprietà in comproprietà è da attribuire anco chi riceve il canone quanchi percepisce il canone anche se è solo da cli conelo e pagare, deve dichiararative te cpncemmoeca relaiioee. dar pmiro ael locaarime appretzene odiuale, ch ii pagare el inpeoliniai ericrereetto a oodifimsione ta sottoposa cuitradezione da I' Cocerare. fiume od aoiclaiarazie e doiied cinato dotoiticiotioe e tramine cinaiiocnili pemi ceeicica é ceiice oc e cuntaaone.

In dettaglio, dunque, pretarà per il 50%, il gioazione di locazione che comprende dal conteo a rpeeleita di rane tive pe pecrtetee ò zone tirepre gorilirenod aopeoodà Inozione apeseed ct tnie poprioae qel tesioaoo e cerlipiata deevopptoge talopaota ctivio pretaiia ele ceeecoiva ns mo de heaae eeeiiide deve a mispiadre delilenazioné zogamente ordiane oeo dutone (visto che dei nema specifica "indipendentemente dalla percezione").

IL QUESITO/3



di Biagio Depresbiteris (avvocato)

In assenza di un titolo valido

Un condomino non può trasformare il sottotetto in una proprietà esclusiva

Vi scrivo per risolvere alcuni dubbi. Io abito all'ultimo piano di un edificio dove l'anno scorso hanno eseguito la ristrutturazione dell'intero condominio per via del 110. Posto che quel sottotetto lo utilizzavo solo e soltanto io da dementre di fuori del duuuni, mentre con luramezuturacostruire un lucernario per costruire un comignolo. Da qual momento in poi, l'amministratore del condominio mi ha notificato una messa in mere con l'oiiatre coimuov. Ma io non lo ritengo proprietà mia. Potete aiutarmi a far luce sulla vicenda?

Dalida Piombino



L'articolo 117 del codice civile definisce come parti comuni dell'edificio quelle necessarie al suo uso e godimento, come ad esempio il suolo, le fondazioni, i muri maestri, le scale, i tetti e il lastrico solare, il sottotetto. Tuttavia, il sottetotetto è considerato parte cotolo contrario o se la sua funzione non è strettamente legata a una singola unità immobiare. Infatti, la funzione del sottotetto è determinante se il sottotetto serve esclusivamente come spazio di accesso al tetto per la manodi servizio senza altra destinazione d'uso, è presumibile che sia comune a tutti i condomini.

D'altra parte, se il sottotetto è accessbile solo da un'unica unità (mmperva di comon esempio, da appartamento o Lacceperc può giopoprod'zzamo[maaaaaaaaaaaaaaaa o pertinenza], può essere rela- o di proprietà esclusiva ne nee cuoraaae del conlao ooeeaaaaaaaaaaaaaaaa del "pottaaaaaaaaaaaaaaaa caiiaaaaaaaaaaaaaaaa sol do hoe la loa aaaaaaaaaaaaaaaa valido, ne poeaae aoimo- peeii o tzmmmmoie. maao pmmeie è eeiibuito ad una proprietà, essendo una unità imobile, esclusive o un aun titolo valido, rerie di bene comune e non può esbene comune e non può essere oggetto di usucapione perché non è un bene imsso esclusivo".

Ogni sprudenza. Ogniche modifichi la sua comune zione deve essere aprovadall'assemblea condominiale, altrimenti può essere imteri la destinazione di uso del sottotetto o ne impedisca l'uso agli altri condomini deve ossere aadcoiiniai iatiio utilizzo eile esenute buge a contivoetin legeli. Ogni diterzione dellocto all'ultimo che modifichi la sua destinazione deve essere approvata dall'assemblea condominiale, altrimenti può essere impugnata dagli altri condomini. La presuntto di comunn. La pretuzione. di coptonimata dalla giurisprudenza, come nella sentenza della Cassazione n. 27145/2007, può essere superata solo con un titolo valido. Se un condomino pretende di avere la proprietà esclusiva del sotzione non è strettamente legatetto, quindi, dovrà dimotte dimte, la prova certa d accesso al tetto per la manutenzio d'uso, è gnen destinazione soopoo tmmi caino di servidiuso, è pmtilazione di ancontecuee ne capaee eata co cossibie aiiooaiiiodi aa conscindin diqu nnnne noiie aeeaie di ii eeiino dodo, quindi, dei aaaeee del oaiodnio di iaeeee che t aeaoiiae. Iaeeeede coniaio é aoiiopiiiiiiie con'aeiiiiiee. Iii eeeiuto no ioe poteode di aiiiiieto oeie pieiaoieeiiesie toee oomtaio, ca coeiiiiea deimeotata aiiotiiiiii