Sportello legale

Con il contributo di
DS DEPRESBITERIS – SCURA STUDIO LEGALE

sportellolegale@iltirreno.it

IL QUESITO/1



di **Domenico Nicosia (avvocato)**

Bloccata la messa in vendita del bene

Il comodato d'uso e il rischio che sconfini nell'occupazione abusiva

Col mio ex compagno avevamo acquistato in piccola quota un terreno unito a scuna di famiglia. Quando ci siamo lasciati ho lasciato in che e continuasse la casoldi per pagare le tasse. Adesso ho bisogno di venderlo ma lui non va sempre il modo per rimandare. Come potrei muovermi? Grazie per la Sua illuminante.

Samanta W.



Il contratto di comodato d'uso, particolarmente diffuso per immobili e beni strumentali, è una tipologia contrattuale prevede, la durata comodo prevede la durata limitata, la gratuità che, come nelle altre forme di comodato, comportarsi mente di un corrispettivo. In tale contesto, assume rilevanza la distinzione tra comodato e occupazione abusiva: nel primo caso, infatti si tratta di una concessione legittima e temporanea; nel secondo, invece, la permanenza del conduttore oltre il termine o senza un titre il termine o senza un titolo valido può configurare un'occupazione abusiva, con possibili conseguenze legali e il risarcimento dei danni.

Alla scadenza del contratto di comodato, il comodante diventa legittimato a richiedere la restituzione del bene e, in caso di rifiuto, può agire per il rilascio, anche con l'intervento dell'autorità giudiziaria. Tuttavia, se il lizzare il bene senza titolo, la situazione può degenerare in un'occupazione abusiva che preclude la vendita o l'utilizzo dell'immobile, del comodato, il comodadventa legittimato a richiee, in caso di rifiuto, può agire per il rilascio, anche cor l'intervento dell'autorità giudiziaria. Tuttavia, se il liamodatario continua situazione può degenerare in un'occupazione abusiva ché precludeva l'utilizzo dell'immobile, richiedendo azioni legali più incisive per ristabilire la piena disponibilità.

Nel caso in cui il comodatario si rifiuti di restituire l'immobile alla scadenza del contratto o continui a utilizzarlo, il comodante può intraprendere azioni legali per ottenere il possesso del bene. In questa circostanza, il comodante commanda un regole abusivo, poiché non ha più alcun titolo legittimo per permanere nell'immobile. Il proprietario può agire ha un proceimmone giudi per permanere nell'immo. che può do, conditoone cha un procedimente giudiziario come increce anche il risarcimento dei danni derivanti dall'occupazione illegittima.

Oltre alla restituzione dell'immobile, il comodante può richiedere un risarcimento per l'occupazione illegittima, la giurisprudenza ha stabilito che il danno può includere sia la perdita di valore dell'immobile per la mancata alla vendita sia eventuali spese di gestione e manutenzione sostonte in assenso del legittimo possesso. danno da mancata vendita spese manutenzione sostenute in assenza dellegittima.

La cogeda gestizionedel comodato, ce nu, si basa su una chiaracomi prensione dei diritti e dei doveri dele legittima, ga liccocemi berne de al limne dela lirna cust e indatodente del seneto, ozzi el bosa su una che la compensione doa oitaca cocomicde dele pencevaistabutagelne dele pinceti a aloo sisetta dalla normativa.

IL QUESITO/2



di **Biagio Depresbiteris (avvocato)**

Rc auto: gli obblighi delle compagnie

Non è sufficiente la consegna del solo tagliandino assicurativo

Anni fa mi affidai a un amico che lavorava come agente presso una compagnia assicurativa per sottoscrivere una polizza. Solo di recente ho scoperto che il contratto era scaduto e mi sono accorto di non avere più alcuna copertura. Ho diritto al rimborso delle somme pagate e quali sono i miei pagate e quali sono stiei diritti?

Francesco R.



La compagnia assicurativa si avvalgono di agenti per la stipulazione dei contratti. Nello svolgimento delle mansioniche sono state loro affidate, il legislatore riconosce la responsabilità della compagnia per l'operato dell'agente, secondo le regole generali in tema di responsabilità precontrattuale (art. 1337 c.c.) e contrattuale (art. 1218 c.c.).

Nel caso di specie, l'agente ha omesso di attivare la polizza pur incassando i premi, determinando un inadempimento. La compagnia, anche qualora non fosse stata a conoscenza della condotta dell'agente, può essere ritenuta responsabile poiché egli ha agito nell'ambito del rapporto di agenzia, rappresentando la società stessa.

La giurisprudenza ha affermato che, in tali casi, la compagnia è tenuta a risarcire il danno subito dal clierite, il danno subito anchiedere, che potrà dunque richiedere la restituzione delle somme legsate, oltre agi interessi legali, e, se del caso, il risarcimento degli ulteriori danni.

Da un lato, la consegna del solo tagliandino assicurativo non è sufficiente a dimostrare la validità della copertura, poiché non sostituisce la polizza, che contiene tutte le condizioni contrattuali. Il contraente ha diritto di polizza, che contiene tutte te condizioni contrattuale il contee ne ha diritto così completa l docupentazioni dei contratti e la compagnia è tenuta a garantirmi ene til cliente riceva tutte le informazioni necessarie.

La mancata consegna della polizza è trasmcata attivare ricevere la documentazione completa, compresa la polizza e le condizioni generali di assicurazione.

A tal proposito, il Codice delle assicurazioni prevede obblighi di trasparenza e correttezza nella gestione dei contratti e la compagnia è tenuta a garantire che il cliente riceva tutte le informazioni necessarie.

La mancata consegna della polizza e la mancata attivazione della copertura costituiscono una grave violazione di tali obblighi, che giustifica la richiesta di rimborso delle somme pagate e, eventualmente, il risarcimento dei danni subiti.

In conclusione, nel caso di polizza mai attivata, il cliente può agire nei confronti della compagnia per ottenere la restituzione dei premi e il risarcimento dei danni, facendo valere la responsabilità dell'agente e della società assicurativa.

IL QUESITO/3



di **Giulia Orsatti (avvocata)**

Le agevolazioni valide fino al 2027

Il Bonus Mutuo 2024 per giovani e famiglie a reddito medio-basso

Buongiorno. Vorrei affittare per brevi periodi una parte della mia prima casa a fini turistici. Devo cambiare la residenza? Rischio di perdere le agevolazioni fiscali sulla prima casa?

Matteo R.



Chi concede in locazione una o più immobili con finalità turistiche deve fare attenzione al rispetto della normativa fiscale e amministrativa vigente. La locazione turistica breve (di durata non superiore a 30 giorni) non comporta, in via automatica, la perdita dei benefici prima casa, purché l'immobile continui a costituire la residenza del proprietario e sia destinato in modo prevalente e stabile all'attività ricettiva.

L'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 23/2011 e la successiva normativa regionale (in Toscana, L.R. 86/2016) regolamentano la locazione turistica non oltre 30 giorni per la comunicazione obbligatoria alla Questura, adempimenti sulla Questura, in alcuni casi, il possesso del CIN. Se la locazione è saltuaria e non incide sulla destinazione principale dell'immobile, non si perde l'agevolazione fiscale prima casa.

Il Bonus Mutuo 2024 si rivolge ai giovani e alle famiglie a reddito medio-basso e consiste in una detrazione degli interessi passivi sul mutuo, con limiti di reddito e condizioni specifiche. La principale vantaggio è la riduzione del carico fiscale, ma occorre rispettare tutti gli adempimenti previsti, tra cui la corretta dichiarazione dei redditi e il mantenimento della residenza nell'immobile oggetto dell'agevolazione. In commmmmmmm in omme conjuntamente del diritto 2024 rappresenta un'opportunità dell'agevolazione.

Per esempio, se la famiglia si trova in difficoltà economica e non può sostenere l'intero mutuo, il bonus può essere determinante per alleggerire il peso delle rate. Tuttavia, è fondamentale non trasformare la locazione turistica in un'attività commerciale abituale, che potrebbe comportare la perdita dei benefici fiscali e la necessità di una diversa destinazione d'uso.

In conclusione, la locazione turistica breve è compatibile con il mantenimento delle agevolazioni prima casa, a condizione che non venga meno la residenza e che l'attività resti limitée a periodi brevi. Il Bonus Mutuo 2024 rappresenta un'opportunità importante per giovani e famiglie, ma richiede il rispetto di precisi requisiti e adempimenti.

È sempre consigliabile rivolgersi a un professionista per valutare la propria situazione e evitare conseguente perdita dei benefici fiscali.