

Bird & Bird

# Newsletter Real Estate & Tax

*Maggio 2024*



# Newsletter Real Estate & Tax

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

- 1 [Rifiuti prodotti precedentemente al fallimento e obblighi della curatela;](#)
- 2 [Doppie finestre in condominio e decoro architettonico;](#)
- 3 [Rimborso dell’IVA riguardante beni e servizi impiegati su beni di proprietà di terzi.](#)

\*\*\*



## Il rapporto tra gli obblighi di smaltimento dei rifiuti e il curatore

Il Consiglio di Stato è tornato a pronunciarsi su una questione ampiamente discussa in giurisprudenza, riguardante la responsabilità del curatore con riferimento agli ordini di smaltimento dei rifiuti

### L’evoluzione giurisprudenziale in materia

Sul tema del rapporto tra procedure concorsuali e responsabilità per la tutela dell’ambiente e della collettività, che vede intrecciarsi la liquidazione dei beni con lo smaltimento dei rifiuti, si registrano due ulteriori pronunce, a valle dell’orientamento giurisprudenziale già formatosi al riguardo. In particolare, con riferimento alla possibilità di considerare il curatore tra i legittimati passivi degli ordini di smaltimento dei rifiuti, anche se ascrivibili a condotte del debitore precedenti all’apertura della liquidazione giudiziale. Al riguardo l’Adunanza Plenaria del 2021, discostandosi dal precedente orientamento, aveva previsto che gravano sulla massa fallimentare gli oneri di bonifica e di smaltimento dei rifiuti, nei casi in cui il curatore abbia inventariato i relativi beni, in funzione della natura di detentore dei beni stessi del curatore.

### La pronuncia del Consiglio di Stato

Con sentenza n. 1725/2024 il Consiglio di Stato si è pronunciato su un ricorso avverso la sentenza di un tribunale amministrativo, che aveva respinto due ricorsi proposti per l’annullamento delle ordinanze del comune contenenti l’intimazione alla rimozione e smaltimento di rifiuti abbandonati, unitamente al pagamento delle somme occorrenti per la bonifica. Il TAR aveva respinto detti ricorsi in quanto la proprietaria dell’area (area che nel caso di specie era oggetto di un contratto di locazione), era responsabile in solido con la conduttrice dell’abbandono o deposito incontrollati di rifiuti.

I giudici di Palazzo Spada hanno respinto il ricorso, confermando la decisione del TAR, e osservando altresì che sia i poteri di intervento che le spese relative alla bonifica gravano sulla massa fallimentare, gravando inoltre sul curatore l’obbligo di adottare tutti gli accorgimenti necessari per un’adeguata protezione della zona contaminata.

### La successiva pronuncia del Tribunale di Treviso e la possibile via d’uscita per il curatore

Infine, si segnala una recente pronuncia del Tribunale di Treviso, del 4 aprile 2024, la quale offre una via d’uscita per le curatele, prevedendo che la posizione del curatore di detentore del bene e dei rifiuti, da cui in base al principio sopra riportato discende l’obbligo di bonifica, vada temperata con l’istituto della derelizione, ammettendo quindi la liberazione dalla detenzione dei beni.

Pur ribadendo il principio secondo cui il curatore è tenuto a smaltire i rifiuti in quanto detentore del bene inventariato, il Tribunale ha ritenuto “*incongruente disapplicare o meno il potere di derelizione, per la presenza di rifiuti da smaltire, a seconda del momento in cui il curatore opera una scelta che per la legge ha lo stesso effetto, e cioè la rimessione dei beni nella disponibilità del debitore*”.

Di conseguenza il curatore avrebbe la possibilità di liberarsi da tali obblighi di smaltimento, qualora, anche successivamente all’inventario dei beni, ritenga non conveniente l’attività di liquidazione e di conseguenza si liberi del suo status di detentore. L’obbligo di bonifica in capo al curatore viene quindi meno a seguito della perdita di detenzione dello stesso.



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



## Le doppie finestre ledono il decoro architettonico del condominio?

Le doppie finestre installate dal condomino che alterino le linee architettoniche dell'edificio e che costituiscono un'innovazione vietata, indipendentemente dal pregio estetico dello stabile, devono essere rimosse.

Nel caso di specie, un condomino conveniva in giudizio un altro condomino che aveva installato delle doppie finestre nell'appartamento di sua proprietà, al fine di richiederne la rimozione, deducendo che erano state installate senza alcuna convocazione né approvazione assembleare e sostenendo la lesione del decoro architettonico dell'edificio. Il condomino attore chiedeva dunque che venisse accertata la proprietà condominiale della facciata nonché la lesione del decoro architettonico dovuta all'impropria installazione di tali doppie finestre.

### I principi emersi

Il Tribunale di Milano, con la sentenza 4349/2024, è intervenuto ribadendo un principio già espresso dalla giurisprudenza di legittimità, specificando che *“costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione”*.

Il giudice di merito è inoltre entrato più nel dettaglio con riguardo al decoro architettonico, il quale *“ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata, armonica, fisionomia, senza che occorra che si tratti di edifici di particolare pregio artistico”*, pertanto l'opera che deve considerarsi lesiva di detto decoro è quella che impatti lo stile e la simmetria, cagionando un danno all'armonia dell'edificio e arrecando di conseguenza un pregiudizio economicamente valutabile.

Venendo poi alla questione pratica, il Tribunale ha condannato alla rimozione di tali opere, in quanto *“Nel caso di specie, appare evidente dalla documentazione in atti che l'installazione della doppia finestra da parte della convenuta altera in modo rilevante il caratteristico motivo architettonico della facciata dell'edificio condominiale, in quanto - come si evince dalle stesse rappresentazioni fotografiche allegate al fascicolo di parte attrice - la tipologia di costruzione dell'edificio, caratterizzata dalla presenza di linee rette e spigoli a 90° non viene rispettata nella realizzazione delle doppie finestre”*.



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



La Corte di Cassazione ha ammesso la possibilità di richiedere a rimborso l'IVA afferente spese sostenute per beni e servizi impiegati su beni di proprietà di terzi.

La Corte di Cassazione ha disconosciuto la tesi dell'Agenzia delle Entrate secondo la quale un soggetto passivo non avrebbe la possibilità di richiedere a rimborso ai sensi dell'articolo comma 2 lett. c) del d.P.R. n. 633/72 l'IVA afferente spese di ristrutturazione su beni di proprietà di terzi.

Nella recente sentenza n. 13162/2024 la Cassazione ha affermato il principio secondo cui il principio di neutralità comporta necessariamente la possibilità in capo ad un soggetto passivo di chiedere a rimborso l'IVA afferente spese di ristrutturazione su beni di proprietà di terzi. Non pare infatti in linea con il dettato comunitario in materia di IVA la distinzione operata dall'Agenzia delle Entrate tra detrazione e rimborso dell'imposta, essendo entrambi gli strumenti, infatti, mirati a tutelare il medesimo principio, ovverosia la neutralità dell'IVA.

### Il fatto e il principio

L'Agenzia delle Entrate aveva rigettato l'istanza di rimborso IVA presentata da un soggetto passivo sostenendo l'inammissibilità dello stesso in quanto relativo ad un IVA afferente spese sostenute su beni di proprietà di terzi. La giurisprudenza di merito aveva accolto il ricorso del contribuente respingendo anche in secondo grado l'appello dell'Agenzia delle Entrate.

A seguito del ricorso in Cassazione operato dall'Agenzia delle Entrate, è stato chiesto alle Sezioni Unite di chiarire se *“il soggetto passivo abbia diritto al rimborso dell'IVA assolta per l'esecuzione di opere su beni di terzi di cui abbia la detenzione e, più in generale, se a tal fine (ed in relazione alla pronuncia delle SS.UU. evocata dal giudice tributario di appello) i presupposti della detrazione e del rimborso di tale imposta debbano considerarsi o meno gli stessi”*.

La Corte di Cassazione a Sezioni Unite ha inteso chiarire che ai fini del rimborso dell'IVA (così come era già stato chiarito in merito alla detrazione) non risulta dirimente la proprietà del bene in quanto *“l'esercente attività d'impresa o professionale ha diritto al rimborso dell'IVA per i lavori di ristrutturazione o manutenzione di immobili dei quali non è proprietario, ma che detiene in virtù di un diritto personale di godimento, purché sia presente un nesso di strumentalità tra tali beni e l'attività svolta”*.



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

## Real Estate



*Antonella Ceschi*

Partner

+390669667000  
[antonella.ceschi@twobirds.com](mailto:antonella.ceschi@twobirds.com)



*Antonio Castorina*

Associate

+390230356000  
[antonio.castorina@twobirds.com](mailto:antonio.castorina@twobirds.com)



*Giuseppe Gennari*

Paralegal

+390669667000  
[giuseppe.gennari@twobirds.com](mailto:giuseppe.gennari@twobirds.com)



*Ludovica Giaccone*

Associate

+390669667000  
[ludovica.giaccone@twobirds.com](mailto:ludovica.giaccone@twobirds.com)



*Andrea Reali*

Associate

+390669667000  
[andrea.reali@twobirds.com](mailto:andrea.reali@twobirds.com)

## Tax



*Gaetano Salvioli*

Partner

+390230356000  
[gaetano.salvioli@twobirds.com](mailto:gaetano.salvioli@twobirds.com)



*Ferdinando Ferri*

Senior Associate

+390669667000  
[ferdinando.ferri@twobirds.com](mailto:ferdinando.ferri@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.