

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Trasformazione di porzione del tetto comune in terrazza esclusiva

Il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, sempre che un tale intervento dia luogo a modifiche non significative della consistenza del bene, in rapporto alla sua estensione, e sia attuato con tecniche costruttive tali da non affievolire la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 41490 del 24.12.2021.

Partecipazione all'assemblea e verbale

Anche se il verbale dell'assemblea, ai fini della verifica dei *quorum* prescritti dall'art. 1136 del codice civile, dovrebbe contenere l'elenco nominativo dei condòmini intervenuti, indicando assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali, tuttavia, la mancata indicazione del totale dei partecipanti non incide sulla validità della delibera se a tale incompletezza sia possibile rimediare mediante un controllo *aliunde* della regolarità del procedimento. Pertanto non è annullabile la delibera il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condòmini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condòmini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione nominativa dei condòmini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condòmini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il *quorum* richiesto dall'art. 1136 del codice civile.

Così la Cassazione, con sentenza n. 40827 del 20.12.2021.

SUCCESSIONE

Divisione di compendio immobiliare

“In tema di divisione giudiziale di compendio immobiliare ereditario, l'art. 718 cod. civ., il quale riconosce a ciascun coerede il diritto di conseguire in natura la parte dei beni a lui spettanti con le modalità stabilite nei successivi artt. 726 e 727 cod. civ., trova deroga, ai sensi dell'art. 720 cod. civ., non solo nel caso di mera «non divisibilità» dei beni, ma anche in ogni ipotesi in cui gli stessi non siano «comodamente» divisibili, situazione, questa, che ricorre nei casi in cui, pur risultando il frazionamento materialmente possibile sotto l'aspetto strutturale, non siano tuttavia realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessive, e non richiedenti opere complesse o di notevole costo, ovvero porzioni che, sotto l'aspetto economico-funzionale, risulterebbero sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 33480 dell'11.11.2021.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

LOCAZIONE

Effetti della pandemia

Il Tribunale di Roma, con la sentenza n. 234 del 5.1.2022, tratta nuovamente degli effetti della pandemia in atto sul rapporto di locazione.

Nella pronuncia, in particolare, viene evidenziato, in linea con l'orientamento ormai costante dei giudici capitolini, come la causa del contratto di locazione per le locazioni commerciali non si estenda "mai alla garanzia della produttività dell'attività imprenditoriale che il conduttore si accinge a svolgere nei locali concessi", con la conseguenza che "il locatore è tenuto a garantire solamente che l'immobile sia strutturalmente idoneo all'uso pattuito, ma non che tale uso sarà sempre possibile e proficuo per il conduttore". Per quel che concerne invece la diversa questione della rinegoziazione del contratto, la sentenza sottolinea al riguardo come ciò competa "solo alla volontà delle parti", sicché è da escludersi "la possibilità per il giudice di modificare le condizioni economiche dei contratti di locazione riducendo, ancorché temporaneamente, i canoni".

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Decadenza dall'assegnazione dell'alloggio

Appartengono alla giurisdizione del giudice ordinario "le controversie aventi ad oggetto la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio, in quanto basate non già su una nuova valutazione dell'interesse pubblico a mantenerla, bensì sull'avvenuto accertamento del venir meno dei requisiti previsti dalla legge". Ciò in quanto il provvedimento di assegnazione dell'alloggio "segna il momento a partire dal quale l'operare della P.A. non è più riconducibile all'esercizio di pubblici poteri e ricade, invece, nell'ambito di un rapporto paritetico soggetto alle regole del diritto privato".

Così il Tar della Campania (Salerno, Sez. II), con pronuncia n. 2773 del 16.12.2021.

USUCAPIONE

Compossesto di un immobile

"Solo il compossesto *pro indiviso* di un immobile, che poi consegua il possesso esclusivo di fatto ed incontestato di una porzione di esso in esito a divisione, può invocare, ai fini dell'usucapione di tale porzione, anche il precedente compossesto, in virtù della sopravvenuta qualità di successore nel compossesto degli altri condividenti e della possibilità, prevista dall'art. 1146, secondo comma cod. civ. di accessione del proprio possesso a quello esercitato dai condividenti medesimi".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 37736 dell'1.12.2021.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

PROPRIETÀ

Azione di restituzione e azione di rivendicazione

“L'azione personale di restituzione è destinata ad ottenere l'adempimento dell'obbligazione di ritrasferire un bene in precedenza volontariamente trasmesso dall'attore al convenuto, in forza di negozi giuridici (tra i quali la locazione, il comodato ed il deposito) che non presuppongono necessariamente nel *tradens* la qualità di proprietario; da essa si distingue l'azione di rivendicazione, con la quale il proprietario chiede la condanna al rilascio o alla consegna nei confronti di chi dispone di fatto del bene nell'assenza anche originaria di ogni titolo, per il cui accoglimento è necessaria la *probatio diabolica* della titolarità del diritto di chi agisce”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 38642 del 6.12.2021.

Distanze nelle costruzioni

“Le prescrizioni dei piani regolatori generali e degli annessi regolamenti comunali edilizi che disciplinano le distanze nelle costruzioni, anche con riguardo ai confini, sono integrative del codice civile ed hanno, pertanto, valore di norme giuridiche (anche se di natura secondaria), sicché il giudice, in virtù del principio *iura novit curia*, deve acquisirne diretta conoscenza d'ufficio, quando la violazione di queste sia dedotta dalla parte”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 40984 del 21.12.2021



CHI SIAMO

Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.

Da oltre 130 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.