

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Uso del bene condominiale

L'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è soggetto, ai sensi dell'art. 1102 del codice civile, al duplice divieto di alterarne la normale ed originaria destinazione (per il cui mutamento è necessaria l'unanimità dei consensi dei partecipanti) e di impedire agli altri condòmini di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Configura, pertanto, un abuso la stabile e integrale (o parziale) occupazione di un vano o di un'area comune dell'edificio condominiale da parte di un condomino. Così la Cassazione, con sentenza n. 36480 del 24.11.2021.

Spese di riparazione del lastrico solare di uso esclusivo

L'art. 1126 del codice civile, obbligando a partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare di uso esclusivo, nella misura di due terzi, "tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve", si riferisce a coloro cui appartengono le unità immobiliari di proprietà individuale comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare o ricostruire, alle quali, pertanto, esso funge da copertura, con esclusione dei condòmini ai cui appartamenti il lastrico stesso non sia sovrapposto. L'obbligo di partecipare alla ripartizione dei cennati due terzi della spesa non deriva, quindi, dalla sola, generica, qualità di partecipante al condominio, ma dall'essere proprietario di un'unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante alla terrazza o al lastrico oggetto della riparazione. Del resto, è pressoché inevitabile che la terrazza a livello o il lastrico di uso esclusivo coprano altresì una o più parti che siano comuni a tutti i condòmini, e non solo le parti della rispettiva ala del fabbricato, come, ad esempio, il suolo su cui sorge l'edificio, la facciata, le fondazioni, ma se bastasse ciò per chiamare a concorrere alle spese del bene di copertura tutti i condòmini, l'art. 1126 del codice civile non avrebbe alcuna pratica applicazione. Così la Cassazione, con ordinanza n. 35957 del 22.11.2021.

PROPRIETÀ

Distanza tra costruzioni

"In tema di limiti legali della proprietà, qualora la concreta determinazione della distanza tra costruzioni sia riferita all'altezza dei fabbricati, il relativo computo concerne l'intera estensione, in elevazione, della costruzione, sì da ricomprendere ogni parte che concorra a realizzare un maggior volume concretamente abitabile ed una conseguente compressione di quei beni (luminosità, salubrità, igiene) che le norme dei regolamenti edilizi intendono tutelare, restando sottratte all'osservanza di tale distanza le sole parti aventi natura ornamentale ovvero meramente funzionale rispetto alla struttura dell'immobile". Così la Cassazione, con ordinanza n. 27102 del 6.10.2021.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

USUCAPIONE

Interversione del possesso

La presunzione del possesso in colui che esercita un potere di fatto non opera, a norma dell'art. 1141 del codice civile, quando la relazione con il bene non consegua ad un atto volontario di apprensione ma derivi da un iniziale atto o fatto del proprietario possessore, perché, in tal caso, l'attività del soggetto che dispone della cosa, configurabile come semplice detenzione o precario, non corrisponde all'esercizio di un diritto reale, non essendo svolta in opposizione al proprietario. Pertanto, in quest'ultima ipotesi, "la detenzione non qualificata di un bene immobile può mutare in possesso solamente all'esito di un atto d'interversione idoneo ad escludere che il persistente godimento sia fondato sul consenso, sia pure implicito, del proprietario concedente".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 38335 del 3.12.2021.

Requisiti

"Ai fini dell'usucapione ordinaria di beni immobili è richiesto un possesso continuo, pacifico, pubblico, non interrotto, non equivoco, accompagnato dall'animo di tenere la cosa come propria, che si protragga per oltre venti anni. Il requisito della continuità, necessario per la configurabilità del possesso *ad usucapionem* (art. 1158 cod. civ.), si fonda sulla necessità che il possessore espliciti costantemente il potere di fatto corrispondente al diritto reale posseduto e lo manifesti con il compimento puntuale di atti di possesso conformi alla qualità ed alla destinazione della cosa e tali da rivelare, anche esternamente, una indiscussa e piena signoria di fatto sulla *res*. La continuità si distingue, pertanto, dall'interruzione del possesso, giacché per la prima rileva unicamente il comportamento del possessore, e non già la volontà contraria del proprietario, mentre la seconda deriva dal fatto del terzo che privi il possessore del possesso (interruzione naturale) o dall'attività del titolare del diritto reale, il quale compia un atto di esercizio del diritto medesimo".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 27376 dell'8.10.2021.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Rilascio di alloggio occupato senza titolo

In materia di edilizia residenziale pubblica, "la controversia introdotta da chi si opponga a un provvedimento di rilascio di immobile a uso abitativo, occupato senza titolo, rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, essendo contestato il diritto di agire esecutivamente e configurandosi l'ordine di rilascio come un atto imposto dalla legge e non come esercizio di un potere discrezionale dell'Amministrazione".

Così il Tar della Campania (Napoli, Sez. II), con pronuncia n. 7422 del 22.11.2021.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

LOCAZIONE

Controversia su fideiussione prestata da terzi e competenza a giudicare

"La controversia relativa alla fideiussione prestata dal terzo a garanzia degli obblighi nascenti dal rapporto di locazione è assoggettata al rito ordinario e non al rito locatizio, in quanto l'accessorietà del rapporto fideiussorio opera interamente sul piano funzionale degli obblighi assunti dal garante e non comporta l'attrazione nella disciplina processuale regolante il rapporto obbligatorio principale; anche in caso di cumulo con la connessa lite riguardante il rapporto di locazione, la controversia è regolata dal rito ordinario ai sensi dell'art. 40, terzo comma, cod. proc. civ., che prevede l'applicazione del rito speciale soltanto in ipotesi di connessione con cause di lavoro o previdenziali".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 27297 del 7.10.2021.

Inadempimento del conduttore e rifiuto del locatore di ricevere il bene locato

In tema di locazione, "deve ritenersi giustificato il rifiuto opposto dal locatore alla riconsegna del bene in caso di inadempimento grave del conduttore". Pertanto, "allorché il conduttore abbia arrecato gravi danni all'immobile locato, o compiuto sullo stesso innovazioni non consentite, tali da rendere necessario per l'esecuzione delle opere di ripristino l'esborso di somme di notevole entità, in base all'economia del contratto e tenuto comunque conto delle condizioni delle parti, il locatore può legittimamente rifiutare di ricevere la restituzione del bene finché tali somme non siano state corrisposte dal conduttore, il quale, versando in mora, agli effetti dell'art. 1220 cod. civ., rimane tenuto altresì al pagamento del canone ex art. 1591 cod. civ., quand'anche abbia smesso di servirsi dell'immobile per l'uso convenuto".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 27418 dell'8.10.2021.



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**.