

## GIURISPRUDENZA E IMMOBILI

### Blocco sfratti alla Corte costituzionale

#### ESECUZIONI DI RILASCIO

Il Tribunale di Savona ha sollevato questione di costituzionalità del blocco sfratti. Secondo l'ordinanza di remissione alla Consulta del giudice Eugenio Tagliasacchi emessa il 3.6.2021, la sospensione delle esecuzioni di rilascio viola sette articoli della Costituzione (3, 11, 24, 41, 42, 111, 117) nella parte in cui prevede "una sospensione automatica e generalizzata dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili locati" e preclude "al giudice ogni margine di prudente apprezzamento del caso concreto, sotto il profilo della valutazione comparativa delle condizioni economiche di conduttore e locatore e della meritevolezza dei contrapposti interessi". Infatti, secondo il giudice rimettente, "sebbene la sospensione della liberazione degli immobili possa essere astrattamente valutata come costituzionalmente legittima, tale legittimità risulta subordinata, per la stessa giurisprudenza della Corte costituzionale, al necessario rispetto di parametri di ragionevolezza e di proporzionalità, parametri che nel caso di specie non paiono sussistere in relazione alla plurima reiterazione delle proroghe a danno del proprietario locatore. Tale reiterazione di proroghe automatiche della sospensione in questione richiede uno scrutinio progressivamente più severo, per l'ovvia considerazione che il sacrificio imposto al proprietario locatore si aggrava progressivamente con la proroga della sospensione e diventa particolarmente significativo ove questi si trovi in stato di difficoltà economica".

### Cortile condominiale di copertura di locali sotterranei

#### CONDOMINIO

In ambito condominiale, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di singoli condòmini, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 del codice civile, ma si deve, invece, procedere a un'applicazione analogica dell'art. 1125 del codice civile, il quale stabilisce che le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, mentre accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità della inerente manutenzione e pone a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto. Così la Cassazione, con ordinanza n. 11462 del 30.4.2021

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA E IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Spese di coibentazione di un fabbricato

La Cassazione, con ordinanza n. 10371 del 20.4.2021, ha fatto chiarezza sulla ripartizione delle spese relative alla coibentazione di un fabbricato, precisando che il cappotto termico da realizzare sulle facciate dell'edificio condominiale, al fine di migliorarne l'efficienza energetica, non è opera destinata all'utilità o al servizio esclusivo dei condòmini titolari di unità immobiliare site nella parte non interrata del fabbricato (come sostengono di solito i proprietari di locali interrati serviti da autonomo ingresso). Le opere, gli impianti o manufatti che, come il "cappotto" sovrapposto sui muri esterni dell'edificio, sono finalizzati alla coibentazione del fabbricato in funzione di protezione dagli agenti termici, vanno ricompresi tra quelli destinati al vantaggio comune e goduti dall'intera collettività condominiale (art. 1117 del codice civile, primo comma, n. 3), inclusi i proprietari dei locali terranei, e non sono perciò riconducibili fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condòmini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condòmini e non di altri, di cui all'art. 1123, secondo e terzo comma, del codice civile. Quindi, ove la realizzazione del cappotto termico sia deliberata dall'assemblea, trova applicazione l'art. 1123, primo comma, del codice civile, per il quale le spese sono sostenute da tutti i condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno. La Suprema Corte ha, poi, specificato che una delibera che disponga un'innovazione diretta al miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato non deve essere volta necessariamente anche al "miglioramento del decoro architettonico" della facciata, essendo, al contrario, l'eventuale alterazione del decoro architettonico un limite imposto alla legittimità della innovazione (art. 1120, ultimo comma, del codice civile).

### DIRITTO DI PROPRIETÀ

#### Rispetto delle distanze legali

I poteri inerenti al diritto di proprietà, tra i quali rientra quello di esigere il rispetto delle distanze, non si estinguono per il decorso del tempo, salvi gli effetti dell'usucapione del diritto a mantenere la costruzione a distanza inferiore a quella legale. Discende da tale principio che anche l'azione per ottenere il rispetto delle distanze legali è imprescrittibile, trattandosi di azione reale modellata sullo schema dell'*actio negatoria servitutis*, rivolta non ad accertare il diritto di proprietà dell'attore, bensì a respingere l'imposizione di limitazioni a carico della proprietà suscettibili di dar luogo a servitù.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 15142 del 31.5.2021

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA E IMMOBILI

### EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

#### Incostituionale la legge Lombardia n. 27/2009

È incostituionale escludere dai canoni di locazione più bassi per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica i nuclei familiari il cui reddito provenga da lavoro autonomo con un determinato "Isee-Erp". Così la Corte costituzionale con la sentenza n. 112, depositata il 28.5.2021, con la quale è stato dichiarato illegittimo l'art. 31, comma 3, ultimo capoverso, e comma 4, lett. a), della legge Regione Lombardia 4.12.2009, n. 27, che riserva i canoni di locazione più bassi agli assegnatari di alloggi il cui reddito provenga da pensione, da lavoro dipendente o assimilato, con "Isee-Erp" fino a 9.000 euro. Alla luce della finalità della disciplina, volta a garantire il diritto inviolabile all'abitazione a persone che versino in condizioni di particolare fragilità economica, la Consulta ha escluso che tale disparità di trattamento si possa ragionevolmente giustificare. In particolare, la Corte non ha ravvisato una ragionevole giustificazione della diversa disciplina nel differente meccanismo impositivo cui sono sottoposti i redditi in questione. Parimenti, ha escluso che la disparità di trattamento possa motivarsi in ragione del risalente e parziale contributo finanziario erogato, a beneficio del patrimonio dell'edilizia residenziale pubblica, dai cosiddetti fondi Gescal, alimentati con prelievi sui redditi dei lavoratori dipendenti. La tutela del diritto inviolabile all'abitazione e il rispetto del lavoro in tutte le sue forme impongono che il principio di eguaglianza si dispieghi pienamente, applicando le stesse modalità di calcolo del canone di locazione in favore di assegnatari che versino in situazioni di grave fragilità economica.

#### 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](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.