

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

**Lastrico solare
ad uso esclusivo
e riparto delle spese
di manutenzione**

In ipotesi di lastrico solare (o terrazza a livello) di uso esclusivo trova applicazione il regime sulle spese stabilito dall'art. 1126 del codice civile. Questa norma, obbligando a partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare o terrazzo di uso esclusivo, nella misura di due terzi, "tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questa a cui il lastrico solare serve", si riferisce a coloro ai quali appartengono 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 condomini 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 del condominio, ma dall'essere proprietario di un'unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante alla terrazza o al lastrico oggetto della riparazione. I proprietari di una delle unità immobiliari sottostanti coperte dal lastrico o dal terrazzo sono così obbligati in proporzione al valore della medesima, mentre il proprietario o titolare dell'uso esclusivo del lastrico o della terrazza non concorre nella frazione dei due terzi della spesa, salvo che non sia altresì proprietario di un immobile sottostante. Così la Cassazione, con sentenza n. 32103 del 5.11.2021.

**Scioglimento
del condominio**

Qualora, ai sensi degli artt. 61 e 62 disp. att. del codice civile, un edificio soggetto al regime di condominio venga diviso in porzioni aventi le caratteristiche di edifici autonomi, e si determini lo scioglimento del condominio originario, ma siano lasciati in comproprietà di tutti i partecipanti al condominio originario alcune delle cose indicate dall'art. 1117 del codice civile, queste ultime restano soggette alla disciplina del condominio negli edifici, la cui applicabilità prescinde dalla circostanza che i piani o le porzioni di piano, serviti da quelle cose, si trovino in edifici distinti. Così la Cassazione, con sentenza n. 32102 del 5.11.2021.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

**Rilascio di alloggio
e competenza a giudicare**

"In materia di edilizia residenziale pubblica, appartiene al giudice ordinario la controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento dell'amministrazione di rilascio di immobile occupato senza titolo, deducendo, al fine di paralizzare l'intimazione di rilascio, di avere diritto al subentro nell'assegnazione dell'alloggio, 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, la cui concreta applicazione richieda, di volta in volta, una valutazione del pubblico interesse". Così la Cassazione, con pronuncia n. 31320 del 3.11.2021.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

LOCAZIONE

Disdetta del contratto

Una recente sentenza del Tribunale di Trieste (la n. 594 del 21.10.2021) tratta della disdetta del rapporto di locazione, valorizzando una specifica clausola inserita, nel testo contrattuale, dall'Associazione della proprietà edilizia di Trieste.

La pronuncia si occupa, in particolare, di un contratto avente ad oggetto un immobile a uso diverso dall'abitativo in cui il rinnovo tacito veniva subordinato alla circostanza che una delle parti non avesse dato "disdetta all'altra con lettera raccomandata consegnata alla posta almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale".

Al riguardo il Tribunale osserva come sia senz'altro da condividersi la considerazione "in ordine al carattere recettizio unilaterale della disdetta, tale per cui la produzione dei relativi effetti si verifica solo nel momento in cui essa giunge a conoscenza del destinatario". Tuttavia - prosegue il giudice triestino - "come precisato dalla giurisprudenza di legittimità nell'unico precedente edito reperito (... Cass. 2.4.2009, n. 8006....), ciò vale 'salva una diversa pattuizione delle parti' (...) la quale è ammissibile, vertendosi 'in materia relativa a diritti disponibili'" e che, nella specie, si concretizza con la locuzione "lettera raccomandata consegnata alla posta": espressione con cui si deroga "alla ordinaria recettività della disdetta, prevedendo che, al fine del prodursi dei relativi effetti, sia sufficiente che entro il termine di 12 mesi prima della scadenza contrattuale essa sia consegnata all'Ufficio Postale in vista e in funzione del successivo inoltrò".

Secondo il Tribunale, infatti, "proprio in quanto si verte in tema di diritti disponibili, non appare ravvisabile alcuna nullità della relativa clausola, la quale neppure può essere ritenuta (...) vessatoria, non risultando che il contratto che la contiene sia stato unilateralmente predisposto dalla locatrice, trattandosi invece, come indicato in calce a esso, di un testo redatto dall'Associazione della proprietà edilizia di Trieste, e risultando, in ogni caso, la clausola in questione specificamente approvata dalla conduttrice, 'previa rilettura', mediante separata sottoscrizione".

USUCAPIONE

Interversione del possesso

In tema di acquisto per usucapione, *l'interversione possessionis* "non può trovare applicazione mediante un semplice atto di volizione interna, ma deve estrinsecarsi in una manifestazione esteriore (rivolta specificamente contro il possessore, in maniera che anche questi possa rendersi conto dell'avvenuto mutamento) dalla quale sia consentito desumere che il detentore abbia cessato d'esercitare il potere di fatto sulla cosa in nome altrui, ed abbia iniziato ad esercitarlo esclusivamente in nome proprio, con correlata sostituzione al precedente *animus detinendi* dell'*animus rem sibi habendi*".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 31637 del 4.11.2021.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

SERVITÙ

Fondo intercluso

“L'art. 1051 cod. civ., prevede le ipotesi in cui il fondo sia circondato da fondi altrui e non abbia uscita sulla pubblica via (interclusione assoluta), né possa procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio (interclusione relativa), disponendo la necessaria costituzione della servitù di passaggio a vantaggio di detto fondo ed a carico dei fondi intercludenti, fino a un massimo sufficiente per i mezzi meccanici, se occorrente. Il successivo art. 1052 contempla, invece, l'ipotesi in cui il fondo, pur non essendo intercluso, si trovi nella condizione di essere munito di un accesso inadatto o insufficiente, oltre che insuscettibile di ampliamento. Anche in questa situazione (...) è possibile l'imposizione coattiva di passaggio, nella ricorrenza dei requisiti previsti dalla stessa norma in termini di bisogni del fondo che non possano essere soddisfatti con l'utilizzazione dell'accesso esistente, e che non sono più soltanto le esigenze dell'agricoltura o dell'industria espressamente contemplate dalla norma, ma anche quelle abitative, emergendo, dopo la pronuncia della Corte costituzionale n. 167 del 1999, un mutamento di prospettiva secondo il quale l'istituto della servitù di passaggio non è più limitato ad una visuale dominicale e produttivistica, ma è proiettato in una dimensione dei valori della persona, di cui agli artt. 2 e 3 Cost., che permea di sé anche lo statuto dei beni ed i rapporti patrimoniali in generale”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 31242 del 3.11.2021.

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**.