

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

**Gravi difetti  
di costruzione  
e legittimazione  
dell'amministratore**

Alla stregua dell'art. 1130, n. 4, cod. civ., sussiste la legittimazione dell'amministratore a proporre l'azione di natura extracontrattuale ex art. 1669 cod. civ. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi, col determinare un'alterazione che incida negativamente ed in modo considerevole sul godimento dell'immobile, riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti, vertendosi in un'ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio e i singoli condòmini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto.

*Così la Cassazione, con ordinanza n. 7875 del 19.3.'21*

**Accesso alla documentazione  
condominiale da parte  
di un singolo condomino**

Ciascun condomino ha il diritto non soltanto di conoscere il contenuto, ma anche di prendere visione e di ottenere il rilascio di copia dall'amministratore, dei documenti attinenti all'adempimento degli obblighi da questo assunti per la gestione collegiale di interessi individuali (quali quelli finalizzati al compimento di atti conservativi relativi alle parti comuni), senza avere l'onere di specificare ulteriormente le ragioni della richiesta. Ciò, purché l'esercizio di tale diritto non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contrario ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio, dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condòmini richiedenti.

*Così la Cassazione, con ordinanza n. 5443 del 26.2.'21*

### LOCAZIONE

**Effetti  
della pandemia**

Il Tribunale di Palermo, con sentenza n. 1773 del 26.4.'21, si è espresso circa gli effetti della pandemia in atto sul rapporto di locazione. Nella pronuncia, in particolare, viene evidenziato come il dettato dell'art. 3, comma 6-bis, d.l. n. 6/2020 - inerente l'osservanza delle misure di contenimento introdotte per la pandemia da Covid-19 - non possa sollevare il conduttore dall'obbligo di pagamento, né giustificare un ritardato adempimento. Ciò, in quanto tale norma "non può rivolgersi all'esecuzione della prestazione avente ad oggetto il pagamento di una somma di denaro": l'esecuzione di detta prestazione - osserva infatti il Tribunale - "non implica una fase preparatoria o strumentale e non può ritenersi ostacolata o resa più difficoltosa a causa del rispetto delle misure di contenimento", mentre "la difficoltà e persino l'impossibilità" della prestazione "è sempre un rischio del debitore". Considerazioni, tutte queste che, nella specie, conducono alla dichiarazione di risoluzione della locazione, con condanna al pagamento delle mensilità arretrate.

# I focus di CONFEDILIZIA

## Cessione del contratto di locazione e cessione di azienda

La cessione del contratto di locazione, operata dal conduttore in occasione della cessione dell'azienda esercitata all'interno dell'immobile concesso in locazione, non ha bisogno del consenso del locatore, ma deve essergli comunicata con lettera raccomandata con avviso di ricevimento (o con modalità diverse, purché idonee a consentire la conoscenza della modificazione soggettiva del rapporto). Tale comunicazione, peraltro, non costituisce requisito di validità della cessione nel rapporto tra conduttore cedente e terzo cessionario; condiziona, tuttavia, l'efficacia della cessione nei confronti del contraente ceduto, nel senso che essa non gli è opponibile sino a quando la comunicazione non avvenga. Da ciò consegue che la conoscenza *aliunde* della cessione da parte del locatore non rileva, a meno che questi, avendola conosciuta, l'abbia accettata secondo la disciplina comune dettata dall'art. 1407 cod. civ. Così la Cassazione, con ordinanza n. 11623 del 4.5.'21.

## EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

### Cessione in proprietà dell'alloggio

“In tema di cessione in proprietà di alloggi residenziali pubblici, laddove il procedimento attivato con la presentazione della domanda di riscatto si concluda con l'accettazione e la comunicazione del prezzo (determinato ai sensi della l. n. 513 del 1977, art. 28), da parte dell'amministrazione, con conseguente riconoscimento definitivo del diritto dell'assegnatario al trasferimento della proprietà dell'alloggio, suscettibile di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 cod. civ., si attua la trasformazione irreversibile del diritto al godimento dell'alloggio assegnato, condotto in locazione semplice, in diritto al trasferimento della proprietà dell'alloggio stesso, e, dovendosi presumere che l'esame dei requisiti soggettivi sia già stato effettuato dall'amministrazione, salvo il successivo atto pubblico di trasferimento della proprietà, non può intervenire, prima del suddetto atto traslativo, la decadenza dall'assegnazione in locazione, in relazione all'accertamento di determinati fatti sopravvenuti o scoperti successivamente da parte dell'amministrazione”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 3280 del 10.2.'21.

## 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**.