

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Uso del bene comune

L'uso particolare o più intenso del bene comune ai sensi dell'art. 1102 del codice civile – dal quale esula ogni utilizzazione che si risolva in un'imposizione di limitazioni o pesi sul bene comune – presuppone, perché non si configuri come illegittimo, che non ne risulti impedito l'altrui paritario uso né modificata la destinazione né arrecato pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. Ne consegue che l'inserimento di una canna fumaria all'interno del muro comune – costituente anche muro di delimitazione della proprietà individuale – ad esclusivo servizio del proprio immobile non può considerarsi utilizzazione in termini di mero "appoggio" della stessa al muro comune, secondo quello che, a determinate condizioni, può costituire uso consentito del bene comune ai sensi della norma in questione, stante il suo peculiare carattere di invasività della proprietà altrui (qual è anche quella non esclusiva bensì comune), anche sotto i meri profili delle immissioni di calore e della limitazione rispetto ad altre possibili e diverse utilizzazioni della cosa che ne derivano. Così la Corte d'Appello di Perugia, con sentenza del 26.8.2021.

Danno derivante da lastrico solare ad uso esclusivo

In tema di condominio negli edifici, dei danni da infiltrazioni cagionati dal lastrico solare o dalla terrazza a livello di uso esclusivo, imputabili non all'omissione di riparazioni del bene, quanto a difetti di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario, risponde soltanto quest'ultimo, agli effetti dell'art. 2051 del codice civile, e non anche – sia pure in via concorrenziale – il condominio, il quale è obbligato ad eseguire le attività di conservazione e di manutenzione straordinaria del bene, e non ad eliminarne i vizi costruttivi originari. Così la Cassazione, con pronuncia n. 19556 dell'8.7.2021.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Alloggio di edilizia residenziale pubblica, subentro e silenzio assenso

"In relazione ad istanza di subentro nell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa e ampliamento del nucleo familiare, non trova applicazione l'istituto del silenzio assenso previsto dall'art. 20 della L. 7 agosto 1990 n. 241". Così le Sezioni Unite della Cassazione, con pronuncia n. 20761 del 20.7.2021.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

EDILIZIA ED URBANISTICA

Distanze tra edifici e principio di prevenzione

“In tema di distanze tra edifici, il principio della prevenzione è escluso solo in presenza di una norma del regolamento edilizio comunale che prescriva una distanza tra fabbricati con riguardo al confine, con lo scopo di ripartire equamente tra i proprietari confinanti l'obbligo di salvaguardare una zona di distacco tra le costruzioni. Ne consegue che, in assenza di una siffatta previsione, deve trovare applicazione il principio della prevenzione, potendo il prevenuto costruire in aderenza alla fabbrica realizzata per prima, se questa sia stata posta sul confine o a distanza inferiore alla metà del prescritto distacco tra fabbricati”.

Così il Consiglio di Stato, con sentenza n. 3111 del 15.4.2021.

Nozione di costruzione

“Ai fini dell'osservanza delle norme sulle distanze legali tra edifici di origine codicistica, la nozione di costruzione non può identificarsi con quella di edificio, ma deve estendersi a qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità, ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, indipendentemente dal livello di posa e di elevazione dell'opera”.

Così il Tar Calabria (Catanzaro), con sentenza n. 752 del 9.4.2021.

LOCAZIONE

Effetti della pandemia sul contratto

Una recente sentenza del Tribunale di Roma (la n. 10161/2021) tratta degli effetti della pandemia in atto sul rapporto di locazione.

Nella pronuncia, in particolare, viene evidenziato come, in materia locatizia, sia “da escludere che la grave situazione epidemiologica in essere ed i provvedimenti limitativi della libertà di iniziativa economica emanati per effetto della diffusione del virus Covid-19 configurino un caso di impossibilità sopravvenuta e ciò sia con riferimento all'obbligazione di pagamento del canone della conduttrice (...), sia con riferimento all'impossibilità per la stessa conduttrice di utilizzare, in tutto o in parte, la prestazione del locatore, avendo questi messo a completa disposizione, senza limitazioni alcune, il bene locato”. Inoltre, viene precisato come non possa ritenersi “esistente un diritto, fondato sulla disciplina della emergenza epidemiologica e sulla crisi che ne è scaturita, alla sospensione od alla riduzione del canone od ancora alla sua modifica da parte del conduttore (...) rimasto nel godimento materiale dell'immobile con la propria famiglia oppure con la propria struttura, con i propri beni strumentali e con le proprie merci”. Né infine, con riguardo alla rinegoziazione del canone, possa “ritenersi, di per sé, doverosa l'adesione del locatore”.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

SERVITÙ

Requisito dell'apparenza

“Il requisito dell'apparenza della servitù, necessario ai fini del relativo acquisto per usucapione o per destinazione del padre di famiglia, si configura come presenza di segni visibili di opere permanenti obiettivamente destinate al suo esercizio e rivelanti, in modo non equivoco, l'esistenza del peso gravante sul fondo servente, così da rendere manifesto che non si tratta di attività compiuta in via precaria, bensì di preciso onere a carattere stabile; ne consegue che, per l'acquisto in base a dette modalità di una servitù di passaggio, non basta l'esistenza di una strada o di un percorso all'uopo idonei, essendo viceversa essenziale che essi mostrino di essere stati realizzati al preciso scopo di dare accesso al fondo preteso dominante attraverso quello preteso servente ed occorrendo, pertanto, un *quid pluris* che dimostri la loro specifica destinazione all'esercizio della servitù”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 11834 del 6.5.2021.

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**.