

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Realizzazione di un'apertura nel muro comune

L'art. 1102 del codice civile consente l'uso dei beni comuni, tra cui i muri perimetrali, da parte del singolo condomino per ritrarne una maggiore utilità ma solo in relazione all'unità immobiliare inclusa nell'edificio di cui essa fa parte, e non con riferimento a proprietà situate al di fuori dello stesso. Di conseguenza, l'apertura di una porta "nel muro perimetrale da parte del condomino idonea a realizzare una comunicazione con altro stabile contiguo nel quale ha una sua proprietà, sottopone il muro comune ad un uso anomalo, in funzione di bisogni di un bene con il quale non è legato da alcun rapporto di accessorietà, così venendo a gravare il muro stesso, unitamente al suolo e alle fondazioni su cui si regge, con l'imposizione di una servitù in favore di un bene estraneo al condominio".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 22541 del 18.7.2022.

Costruzione su una terrazza condominiale di un torrino privato

"La costruzione su una terrazza condominiale, da parte di un condomino, di un torrino che contiene una scala a chiocciola e crea un accesso diretto riservato, collegato all'unità immobiliare in proprietà esclusiva, oltre a poter determinare l'appropriazione, da parte di detto condomino, della superficie del torrino, costituisce una modifica strutturale del terrazzo" rispetto alla sua primitiva configurazione (non riconducibile, peraltro, all'esercizio del diritto di sopraelevazione ex art. 1127 del codice civile). Risulta, infatti, "alterata unilateralmente la funzione e la destinazione della porzione occupata, siccome assoggettata ad un uso estraneo a quello originario comune, che viene perciò soppresso, con violazione dei diritti di comproprietà e delle inerenti facoltà di uso e godimento spettanti agli altri condòmini".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 22274 del 14.7.2022.

Condominialità dell'impianto di riscaldamento

È da escludere la situazione di condominio dell'impianto di riscaldamento ove tale impianto non sia "obiettivamente conformato per servire una determinata porzione immobiliare" e non sussista, quindi, "nelle stesse strutture comuni la predisposizione idonea ad assicurare almeno potenzialmente il godimento del servizio da parte di taluna unità immobiliare".

Così la Corte di Appello di Roma, con sentenza n. 4635 del 5.7.2022.



I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Individuazione di parti comuni

“In tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti comuni, come i lastrici solari, emergente dall'art. 1117 c.c. ed operante con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, non siano destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari, può essere superata soltanto dalle contrarie risultanze dell'atto costitutivo del condominio, ove questo contenga in modo chiaro e inequivoco elementi tali da escludere l'alienazione del diritto di condominio, non rilevando a tal fine quanto stabilito nel regolamento condominiale, ove non si tratti di regolamento allegato come parte integrante al primo atto d'acquisto trascritto, ovvero di regolamento espressione di autonomia negoziale, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condòmini e volto perciò a costituire, modificare o trasferire i diritti attribuiti ai singoli condòmini dagli atti di acquisto o dalle convenzioni”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 21440 del 6.7.2022.

LOCAZIONE

Rinuncia all'indennità di avviamento commerciale

“L'art. 79 della L. 27 luglio 1978, n. 392, il quale sancisce la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto di locazione o ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello legale, ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge stessa, non impedisce al conduttore di rinunciare all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, purché ciò avvenga successivamente alla conclusione del contratto, quando può escludersi che il conduttore si trovi in quella posizione di debolezza alla cui tutela la richiamata disciplina è preordinata”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 22826 del 21.7.2022.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Eredi dell'assegnatario dell'immobile

“In tema di trasferimento in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica, gli eredi dell'assegnatario dell'immobile, che abbia conseguito dall'ente gestore l'accettazione dell'istanza di cessione e pure la comunicazione del prezzo, provvedendo quindi a pagarlo integralmente, ma sia poi deceduto prima della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, non acquisiscono il diritto dominicale sull'alloggio e neppure vantano titolo per conseguire la cessione a titolo derivativo, perché il trasferimento dell'immobile può avvenire esclusivamente previa verifica della ricorrenza di determinati requisiti, riferibili al solo assegnatario dell'alloggio, e il diritto ad ottenere la cessione non è perciò trasmissibile, *iure haereditatis*, a chi sia succeduto *mortis causa* al soggetto verificato”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 22833 del 21.7.2022.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

APPALTO

**Immobili eseguiti
senza rispettare
la concessione edilizia**

“In tema di contratto di appalto avente ad oggetto la costruzione di immobili eseguiti senza rispettare la concessione edilizia, occorre distinguere le ipotesi di difformità totale e parziale. Nel primo caso, che si verifica ove l'edificio realizzato sia radicalmente diverso per caratteristiche tipologiche e volumetrie, l'opera è da equiparare a quella posta in essere in assenza di concessione, con conseguente nullità del detto contratto per illiceità dell'oggetto e violazione di norme imperative; nel secondo, invece, che ricorre quando la modifica concerne parti non essenziali del progetto, tale nullità non sussiste”.
Così la Cassazione, con ordinanza n. 22516 del 18.7.2022.

**Danni derivanti
da attività di escavazione
di un fondo**

“La responsabilità del proprietario di un fondo per i danni derivanti da attività di escavazione, ex art. 840 c.c., non opera in senso oggettivo, ma richiede una condotta colposa, sicché, nell'ipotesi in cui i lavori di escavazione siano affidati in appalto, è l'appaltatore ad essere, di regola, l'esclusivo responsabile dei danni cagionati a terzi nell'esecuzione dell'opera, salvo che non risulti accertato che il proprietario committente, avendo – in forza del contratto di appalto – la possibilità di impartire prescrizioni o di intervenire per richiedere il rispetto delle normative di sicurezza, se ne sia avvalso per imporre particolari modalità di esecuzione o particolari accorgimenti antinfortunistici che siano stati causa (diretta o indiretta) del sinistro, nel qual caso la responsabilità dell'appaltatore verso il terzo danneggiato può aggiungersi a quella del proprietario, ma non sostituirla o eliminarla”.
Così la Cassazione, con ordinanza n. 14732 del 10.5.2022.



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**.