

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Riparazione del cortile condominiale di copertura di locali privati

In materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di uno o più 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 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, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123, secondo comma, del codice civile. Sul piano generale deve, infatti, porsi in risalto che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 1126 del codice civile, l'accollo al condomino proprietario esclusivo del lastrico solare o che ne ha l'uso esclusivo trova una spiegazione nell'uso particolare rispetto alla normale funzione di copertura che tale lastrico svolge, con conseguente più rapido degrado dello stesso. Nel caso, invece, in cui il solaio di copertura di autorimesse (o di altri locali interrati) in proprietà singola svolga anche la funzione di consentire l'accesso all'edificio condominiale, non si ha una utilizzazione particolare da parte di un condomino rispetto agli altri, ma una utilizzazione conforme alla destinazione tipica (anche se non esclusiva) di tale manufatto da parte di tutti i condòmini.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 18006 del 23.6.2021.

#### Sostituzione di delibera impugnata

In tema di impugnazione delle delibere condominiali, la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità alla legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere, analogamente a quanto disposto dall'art. 2377, ottavo comma, del codice civile dettato in tema di società di capitali, spettando di conseguenza al giudice soltanto la pronuncia finale sulle spese sulla base di una valutazione di soccombenza virtuale.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 18186 del 24.6.2021.

#### Danno derivante dall'omessa manutenzione di parti condominiali

Il condomino che subisca nella propria unità immobiliare un danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 del codice civile, assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio, senza tuttavia essere esonerato dall'obbligo, che trova la sua fonte nella comproprietà o nell'utilità di quelle e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile, di contribuire a sua volta, in misura proporzionale al valore della rispettiva porzione, alle spese necessarie per la riparazione delle parti comuni dell'edificio e alla rifusione dei danni cagionati.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 18187 del 24.6.2021.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### LOCAZIONE

#### Effetti della pandemia sul contratto

Con pronuncia n. 11336 del 30.6.2021, il Tribunale di Roma opera un'interessante analisi in ordine agli effetti della pandemia sul rapporto di locazione, in particolare evidenziando come le restrizioni adottate a livello governativo non abbiano reso l'immobile locato inidoneo all'uso convenuto bensì solo impedito lo svolgimento dell'attività ivi esercitata. Ciò che – per il Tribunale – “ricade nella sfera di rischio dell'imprenditore-conduttore” e pertanto giustifica la condanna di quest'ultimo all'integrale pagamento della morosità maturata.

### EDILIZIA ED URBANISTICA

#### Violazione di norme di strumenti urbanistici

“Le norme degli strumenti urbanistici che prescrivono le distanze nelle costruzioni o come spazio tra le medesime o come distacco dal confine o in rapporto con l'altezza delle stesse, ancorché inserite in un contesto normativo volto a tutelare il paesaggio o a regolare l'assetto del territorio, conservano il carattere integrativo delle norme del codice civile, perché tendono a disciplinare i rapporti di vicinato e ad assicurare in modo equo l'utilizzazione edilizia dei suoli privati e, pertanto, la loro violazione consente al privato di ottenere la riduzione in pristino”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13624 del 19.5.2021.

#### Nozione di costruzione

“Ai fini dell'osservanza delle norme in materia di distanze legali stabilite dall'art. 873 del codice civile e seguenti, e delle norme dei regolamenti locali integrativi della disciplina codicistica, la nozione di «costruzione» è unica e non si identifica con quella di edificio, ma si estende a qualsiasi manufatto non completamente interrato avente i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso a un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 15441 del 3.6.2021.

#### Sopraelevazione

“Una sopraelevazione deve essere considerata come nuova costruzione e può essere di conseguenza eseguita solo con il rispetto della normativa sulle distanze legali dalle costruzioni esistenti sul fondo confinante”. Inoltre, “una sopraelevazione, comportando sempre un aumento della volumetria e della superficie di ingombro, non può qualificarsi come risanamento conservativo o ricostruzione dei volumi edificabili preesistenti, i quali hanno solo lo scopo di conservarne i precedenti valori”.

Così il Tar Lazio (Roma, sez. Il stralcio), con sentenza n. 7136 del 14.6.2021.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

#### Natura della fase antecedente e successiva all'assegnazione

“In materia di edilizia residenziale pubblica, è necessario tenere distinta la prima fase, antecedente all'assegnazione dell'alloggio, di natura pubblicistica, da quella successiva all'assegnazione, di natura privatistica, nella quale la posizione dell'assegnatario assume natura di diritto soggettivo. Pertanto, devono essere attribuite alla giurisdizione del giudice amministrativo le controversie attinenti a pretesi vizi di legittimità dei provvedimenti emessi nella prima fase, mentre appartengono alla giurisdizione del giudice ordinario le controversie in cui siano in discussione cause sopravvenute di estinzione o di risoluzione del rapporto in quanto incidenti sui diritti”.

Così il Tar Lazio (Roma, sez. Il stralcio), con pronuncia n. 3097 del 10.3.2020.

### SERVITÙ

#### Graduatoria delle fonti

In tema di servitù prediali, l'art. 1063 del codice civile stabilisce una graduatoria delle fonti regolatrici dell'estensione e dell'esercizio delle servitù, ponendo a fonte primaria il titolo costitutivo del diritto, mentre i precetti dettati dai successivi art. 1064 e 1065 rivestono carattere meramente sussidiario. Tali precetti, pertanto, possono trovare applicazione soltanto quando il titolo manifesti al riguardo lacune o imprecisioni non superabili mediante l'impiego di adeguati criteri ermeneutici; ove, invece, il contenuto e le modalità di esercizio risultino puntualmente e inequivocabilmente determinati dal titolo, a questo soltanto deve farsi riferimento, senza possibilità di ricorrere al criterio del soddisfacimento del bisogno del fondo dominante col minor aggravio del fondo servente”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 18011 del 23.6.2021.

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