

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Incostituzionale la sospensione delle esecuzioni immobiliari

REDDITI

È incostituzionale la seconda proroga (dall'1.1.2021 al 30.6.2021) della sospensione di ogni attività nelle esecuzioni aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore.

Così la Corte costituzionale con la sentenza n. 128, depositata il 22.6.2021, con la quale è stato dichiarato illegittimo l'art. 13, comma 14, del decreto-legge 31.12.2020, n. 183 (cosiddetto "milleproroghe") per violazione degli artt. 3, primo comma, e 24, primo e secondo comma, della Costituzione.

La Corte ha ritenuto non più proporzionato il bilanciamento tra la tutela giurisdizionale del creditore e quella del debitore nelle procedure esecutive relative all'abitazione principale di quest'ultimo in considerazione del fatto che i giudizi civili (e quindi anche quelli di esecuzione), dopo l'iniziale sospensione generalizzata, sono ripresi gradualmente con modalità compatibili con la pandemia. Al contrario, la sospensione prevista dalla norma dichiarata ora incostituzionale è rimasta immutata negli stessi presupposti ed è stata ulteriormente prorogata a partire dall'1.1.2021 per ulteriori sei mesi. La Consulta - nel confermare che il diritto all'abitazione ha natura di "diritto sociale" - ha evidenziato che il sacrificio richiesto ai creditori avrebbe dovuto essere dimensionato rispetto alle reali esigenze di protezione dei debitori, con l'indicazione di adeguati criteri selettivi, mentre nella seconda proroga della sospensione in questione, invece, non è stato individuato alcun criterio selettivo volto a giustificare l'ulteriore protrarsi della paralisi dell'azione esecutiva.

Limiti all'uso del bene comune

CONDOMINIO

La nozione di pari uso della cosa comune, cui fa riferimento l'art. 1102 del codice civile, seppur non sia da intendersi nel senso di uso identico e contemporaneo (dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione), implica, tuttavia, la condizione che tale uso sia comunque compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione. Pertanto, il proprietario di vani terranei di un edificio in condominio non può eseguire modificazioni della pavimentazione e dell'arredo del marciapiede condominiale in corrispondenza dell'accesso al proprio locale per consentirne l'attraversamento con autovetture, ove da ciò risulti alterata la destinazione e sia impedito agli altri condòmini di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 11870 del 6.5.2021

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Edificio condominiale e decoro architettonico

Ai fini della tutela del decoro architettonico dell'edificio condominiale, non occorre che il fabbricato abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale fisionomia sia stata già gravemente ed evidentemente compromessa da precedenti interventi sull'immobile. Neppure è decisiva la diminuzione di valore economico correlata alla modifica, in quanto, ove sia accertata un'alterazione della fisionomia architettonica dell'edificio condominiale, il pregiudizio economico risulta conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico, che, costituendo una qualità del fabbricato, è tutelato - in quanto di per sé meritevole di salvaguardia - dalle norme che ne vietano l'alterazione. Così la Cassazione, con ordinanza n. 14598 del 26.5.2021.

LOCAZIONE

Abuso di diritto

Il principio di buona fede nell'esecuzione del contratto di cui agli artt. 1175 e 1375 del codice civile legittima in punto di diritto l'insorgenza in ciascuna parte dell'affidamento che, anche nell'esecuzione di un contratto a prestazioni corrispettive ed esecuzione continuata, ciascuna parte si comporti nella esecuzione in buona fede, e dunque rispettando il correlato generale obbligo di solidarietà che impone a ciascuna delle parti di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra, anche a prescindere tanto da specifici obblighi contrattuali, quanto dal dovere generale del *neminem laedere*; ne consegue che in un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, in presenza di assoluta inerzia del locatore nell'escutere il conduttore per ottenerne il pagamento del corrispettivo sino ad allora maturato, protrattasi per un periodo di tempo assai considerevole in rapporto alla durata del contratto, e suffragata da elementi circostanziali oggettivamente idonei a ingenerare nel conduttore un affidamento nella remissione del diritto di credito da parte del locatore per *facta concludentia*, la improvvisa richiesta di integrale pagamento costituisce esercizio abusivo del diritto.

Questo il principio di diritto affermato dalla Corte di cassazione, con sentenza n. 16743 del 14.6.2021.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Provvedimento di rilascio e giurisdizione

La controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento della Pubblica Amministrazione di rilascio di un immobile di edilizia residenziale pubblica, occupato senza titolo, rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, 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 le Sezioni Unite della Cassazione, con pronuncia n. 621 del 15.1.2021.

SERVITÙ

Servitù coattiva di scarico

La servitù coattiva di scarico può essere domandata per liberare il proprio immobile sia da acque sovrabbondanti potabili o non potabili, provenienti da acquedotto o da sorgente esistente nel fondo o dallo scarico di acque piovane, sia dalle acque impure, risultanti dal funzionamento degli impianti agricoli od industriali o degli impianti e servizi igienico-sanitari degli edifici. L'art. 1043 del codice civile, infatti, non autorizza alcuna distinzione tra acque impure ed acque luride o «nere», intese quest'ultime come acque di scarico delle latrine, dovendosi, piuttosto, intendere il riferimento alle acque impure, contenuto nel secondo comma, come volto unicamente a stabilire che, in questo caso, la servitù coattiva è subordinata all'adozione di opportune precauzioni per evitare inconvenienti al fondo servente. Così la Cassazione, con ordinanza n. 11840 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**.