

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Aspetto e decoro architettonico

In materia di condominio negli edifici, le nozioni di aspetto architettonico ex art. 1127 del codice civile e di decoro architettonico ex art. 1120 del codice civile, pur differenti, sono strettamente complementari e non possono prescindere l'una dall'altra, sicché anche l'intervento edificatorio in sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato, senza recare una rilevante disarmonia al complesso preesistente, sì da pregiudicarne l'originaria fisionomia e alterarne le linee impresse dal progettista. Peraltro, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 del codice civile, in materia di divieto di innovazioni sulle parti comuni dell'edificio condominiale, non occorre che il fabbricato, il cui decoro architettonico sia stato alterato dall'innovazione, abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale decoro sia stato già gravemente ed evidentemente compromesso da precedenti interventi sull'immobile, ma è sufficiente che vengano alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità. Così la Cassazione, con ordinanza n. 35576 del 19.11.2021.

Uso particolare di un bene comune

L'utilità particolare che un condòmino possa trarre da un bene compreso nell'elenco di cui all'art. 1117 del codice civile non incide sulla destinazione tipica del bene stesso né sullo specifico nesso di accessorietà all'edificio condominiale. Così la Cassazione, con ordinanza n. 32057 del 5.11.2021.

Presunzione di condominalità

In tema di condominio negli edifici, per tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati dall'art. 1117 del codice civile non è necessario che il condominio dimostri, con il rigore richiesto per la rivendicazione, la comproprietà di tale bene, essendo sufficiente, per presumerne la natura condominiale, che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo e cioè sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condòmini, in rapporto con queste da accessorio a principale, mentre spetta al condòmino che ne affermi la proprietà esclusiva darne la prova. Così la Cassazione, con ordinanza n. 28867 del 19.10.2021.

USUCAPIONE

Servitù per il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella legale

È senz'altro ammissibile l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata dal codice civile o dai regolamenti e dagli strumenti urbanistici, anche nel caso in cui la costruzione sia abusiva, atteso che il difetto della concessione edilizia esaurisce la sua rilevanza nell'ambito del rapporto pubblicistico, senza incidere sui requisiti del possesso *ad usucapionem*. Così la Cassazione, con ordinanza n. 25863 del 23.9.2021.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

LOCAZIONE

Effetti della pandemia

Una recente sentenza del Tribunale di Roma – emessa lo scorso 11 novembre – tratta nuovamente degli effetti della pandemia in atto sul rapporto di locazione.

Nella pronuncia, in particolare, si esclude l'esistenza, nel nostro ordinamento, di norme e principi generali che, al di fuori di ipotesi specificatamente indicate, obblighino alla "rinegoziazione dei contratti divenuti svantaggiosi per taluna delle parti, ancorché in conseguenza di eventi eccezionali ed imprevedibili", ovvero consentano al "giudice di modificare i regolamenti contrattuali liberamente concordati dalle parti nell'esercizio della loro autonomia contrattuale".

Uso diverso e pattuizione del canone in misura differenziata e crescente

"Alla stregua del principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso diverso da quello di abitazione, devono ritenersi legittimi, tanto il patto con il quale le parti, all'atto della conclusione del contratto, predeterminano il canone in una misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto; quanto il patto successivo con il quale le parti provvedono consensualmente, nel corso del rapporto, a stabilire una misura del canone diversa da quella originariamente stabilita; la legittimità di tali patti (iniziali o successivi) dev'essere peraltro esclusa là dove risulti (dal testo del patto o da elementi extratestuali) che le parti abbiano in realtà perseguito surrettiziamente lo scopo di neutralizzare soltanto gli effetti della svalutazione monetaria, eludendo i limiti quantitativi posti dall'art. 32 della legge n. 392 del 1978 (nella formulazione originaria ed in quella novellata dall'art. 1, comma 9-sexies, della legge n. 118 del 1985), così incorrendo nella sanzione di nullità prevista dal successivo art. 79, primo comma, della stessa legge".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 33884 del 21.11.2021.

COMODATO

Restituzione del bene

La nozione di "urgente e impreveduto bisogno", di cui all'art. 1809, secondo comma, del codice civile, fa riferimento alla necessità del comodante – su cui gravano i relativi oneri probatori – di appagare impellenti esigenze personali, e non a quella di procurarsi un utile, tramite una diversa opportunità di impiego del bene; "ma è altresì vero che tale valutazione va condotta con rigore, quando il comodatario di un bene immobile abbia assunto a suo carico considerevoli oneri, per spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, in vista della lunga durata del godimento concessogli".

Così la Cassazione, con pronuncia n. 25893 del 23.9.2021.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

PROPRIETÀ

Azioni di difesa

“Nell'azione per rivendicazione l'onere della cd. *probatio diabolica* incombente sull'attore si attenua quando il convenuto si difenda deducendo un proprio titolo d'acquisto, quale l'usucapione, che non sia in contrasto con l'appartenenza del bene rivendicato ai danti causa dell'attore; in siffatta evenienza detto onere può ritenersi assolto, in caso di mancato raggiungimento della prova dell'usucapione, con la dimostrazione della validità del titolo di acquisto da parte del rivendicante e dell'appartenenza del bene ai suoi danti causa in epoca anteriore a quella in cui il convenuto assuma di aver iniziato a possedere”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 25865 del 23.9.2021.

Luci e vedute, differenze

I presupposti della disciplina delle vedute e di quella delle luci sono diversi, “riguardando l'art. 905 cod. civ., le aperture che consentono di *inspicere* e di *prospicere*, cioè di vedere ed affacciarsi verso il fondo del vicino, ed invece gli artt. 901 e 902 cod. civ., il diritto di praticare aperture in direzione di quello per attingere luce ed aria”. Diversi, inoltre, sono anche i rimedi, “poiché l'inosservanza delle distanze dettate dall'art. 905 cod. civ., può essere eliminata soltanto dall'arretramento o chiusura delle vedute, mentre le prescrizioni sulle luci possono farsi rispettare attraverso la loro semplice regolarizzazione”.

Così la Cassazione, con pronuncia n. 34824 del 17.11.2021.

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**.