

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Lesione del decoro architettonico (1)

"Ai fini della tutela prevista dall'art. 1120, secondo comma, c.c., 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. 28908 del 18.10.2023.

Lesione del decoro architettonico (2)

"Costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 28908 del 18.10.2023.

Degrado del lastrico solare ad uso esclusivo e azione di risarcimento

"Il titolare di una unità immobiliare compresa in un edificio condominiale può esperire azione risarcitoria contro il condominio, in base all'art. 2051 c.c., per i danni derivanti dalle condizioni di degrado di un lastrico solare di uso esclusivo, ancorché tali difetti siano imputabili già all'originario venditore, unico proprietario *pro indiviso* dell'edificio, e siano stati oggetto di transazione con i condòmini acquirenti al momento della costituzione del condominio, con esclusione della garanzia contrattuale ai sensi dell'art. 1490, secondo comma, c.c., in quanto il condominio non subentra quale successore a titolo particolare nella responsabilità posta a carico del venditore, ma assume dal momento della sua costituzione l'obbligo, quale custode dei beni e dei servizi comuni, di adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 28253 del 9.10.2023.



GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

LOCAZIONE

Sfratto per morosità e condanna al pagamento dei canoni

Qualora venga intimato sfratto per morosità e, a seguito dell'opposizione del conduttore, sorga controversia tra le parti, la domanda formulata dalla parte locatrice in primo grado e diretta ad ottenere – oltre la risoluzione del contratto – anche la condanna del conduttore al pagamento dei canoni scaduti e da scadere, non può considerarsi né una domanda nuova né una domanda diretta ad ottenere l'adempimento dopo che era stata richiesta la risoluzione, vietata ai sensi dell'art. 1453, secondo comma, c.c. Ciò in quanto il locatore, richiedendo anche il pagamento dei canoni, non intende far rimanere in vita il rapporto fino alla scadenza pattuita o imposta dalla legge, ma, al contrario, esige contemporaneamente alla risoluzione del contratto, il pagamento di quanto dovutogli dal conduttore come corrispettivo per il godimento dell'immobile, ponendosi tale ulteriore richiesta, pertanto, come un ampliamento quantitativo di quella originaria che, mantenendo inalterati i termini della contestazione, determina soltanto una modificazione della medesima domanda originaria. Così la Cassazione, con ordinanza n. 24819 del 18.8.2023.

PROPRIETÀ

Usufruttuario e autonoma legittimazione ad agire

“Non v'è alcuna ragione per negare all'usufruttuario un'autonoma legittimazione ad agire, ai sensi dell'art. 2043 c.c., per il risarcimento del danno cagionato da un terzo al bene oggetto del suo diritto, e quindi, direttamente o indirettamente, al suo diritto di godimento”, e ciò perché, se “l'usufruttuario ha il diritto di godere della cosa (art. 981 c.c.) nella sua integrità, non v'è chi non veda come, a difesa di tale suo diritto, oltre alla tutela in petitorio o in possessorio, gli si debba riconoscere il diritto di agire anche con la generale azione aquiliana, contro chiunque, attendendo all'integrità del bene, provochi l'ingiustificata lesione del suo godimento”. Invero, l'usufruttuario, quale titolare di un diritto reale, vanta nei confronti di tutti i terzi una pretesa di astensione da ingerenze sulla cosa che possano incidere sulla sfera di godimento e di uso a lui spettante, sicché, correlativamente, “i terzi hanno l'obbligo di non effettuare sulla cosa, oggetto di usufrutto, ingerenze (comprese quelle che si traducano in un danneggiamento della cosa stessa) che facciano venir meno, in tutto o in parte, le facoltà costituenti il contenuto del diritto di cui trattasi o ne diminuiscano l'esercizio”. Così il Tribunale di Nola, con sentenza n. 2249 del 2.8.2023.



I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Riparto di giurisdizione
tra giudice amministrativo
e ordinario

“Nella materia degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo e ordinario trova il suo criterio distintivo nell'essere la controversia relativa alla fase antecedente o successiva al provvedimento di assegnazione dell'alloggio, che segna il momento a partire dal quale l'operare della pubblica amministrazione non è più riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, ma ricade invece nell'ambito di un rapporto paritetico”. Ne consegue che “la controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento della P.A. 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; e ciò vale anche qualora sia dedotta l'illegittimità di provvedimenti amministrativi (diffida a rilasciare l'alloggio e successivo ordine di sgombero), dei quali è eventualmente possibile la disapplicazione da parte del giudice, chiamato a statuire sull'esistenza delle condizioni richieste dalla legge per dare corso forzato al rilascio del bene”. Così il Tar del Lazio, con sentenza n. 14236 del 26.9.2023.



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 140 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**.