

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

ESECUZIONI DI RILASCIO

Blocco sfratti alla Corte costituzionale

Il Tribunale di Trieste ha sollevato questione di costituzionalità del blocco sfratti. Secondo l'ordinanza di remissione alla Consulta del giudice Davd Di Paoli Paulovich emessa il 24.4.2021, la sospensione delle esecuzioni di rilascio viola sei articoli della Costituzione: 3, 24, 42, 47, 77 e 117, comma 1. In particolare, viene messa in discussione la legittimità dell'art. 103, comma 6, del d.l. n. 18/2020, come convertito, con cui fu disposta la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, nonché dell'art. 13, comma 13, del d.l. n. 183/2020, come convertito, "sia nella parte in cui sospende i provvedimenti di rilascio anche per situazioni estranee all'emergenza sanitaria quali le situazioni di morosità relative al mancato pagamento del canone alle scadenze e che si siano verificate anteriormente al manifestarsi della pandemia, sia nella parte in cui, prevedendo *ipso iure* la sospensione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, impedisce al giudice dell'esecuzione di deliberare e valutare, mettendole a raffronto comparato, le distinte esigenze del proprietario rispetto a quelle dell'occupante ai fini del decidere se disporre la sospensione".

Blocco delle esecuzioni alla Corte costituzionale

Il Tribunale di Piacenza ha rinviato alla Consulta, con ordinanza del giudice dell'esecuzione Antonino Fazio, il blocco delle esecuzioni immobiliari e di rilascio in atto da quasi un anno e mezzo. Ad essere violati - secondo il provvedimento del 24.5.2021 - sono gli articoli 3, 24, 41, 77 e 111 della Costituzione.

Diversi i profili censurati dal Tribunale: dalla "disparità di trattamento rispetto a situazioni analoghe" al sacrificio di "un ambito (la fase esecutiva della giurisdizione) altrettanto delicato, sia per l'economia sia per la stessa coesione del tessuto sociale, di altri che invece sono stati salvaguardati". "Interessi di rango costituzionale come l'iniziativa economica privata, la proprietà privata, la tutela giurisdizionale" - si legge nell'ordinanza - vengono sacrificati "a prescindere", con "rinuncia aprioristica al bilanciamento tra contrapposti interessi". "La scelta legislativa, piuttosto che operare un effettivo e ponderato bilanciamento degli interessi confliggenti, appare - rileva il Tribunale di Piacenza - avventuristica e poco meditata, risolvendosi in una irragionevole disparità di trattamento rispetto a situazioni analoghe e, più in generale, andando a colpire e sacrificare un ambito (la fase esecutiva della giurisdizione) altrettanto delicato, sia per l'economia sia per la stessa coesione del tessuto sociale, di altri che invece sono stati salvaguardati". Fra l'altro, "la sospensione colpisce le procedure esecutive intraprese, o comunque situazioni debitorie sorte, anche in epoca anteriore alla dichiarazione dello stato di emergenza".

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Revoca dell'amministratore

L'amministratore di condominio, in ipotesi di revoca deliberata dall'assemblea prima della scadenza del termine previsto nell'atto di nomina, ha diritto, oltre che al soddisfacimento dei propri eventuali crediti, altresì al risarcimento dei danni, in applicazione dell'art. 1725, primo comma, del codice civile, salvo che sussista una giusta causa, indicativamente ravvisabile tra quelle che giustificano la revoca giudiziale dello stesso incarico.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 7874 del 19.3.2021

Delibere assembleari e limiti al sindacato dell'autorità giudiziaria

L'autorità giudiziaria – ha precisato il Tribunale di Roma con sentenza dell'1.3.2021 – non può entrare nel merito delle deliberazioni impugnate, essendo il suo intervento limitato alle ipotesi di violazione di legge e del regolamento condominiale, sicché non è ammesso alcun riesame in particolare sull'opportunità della decisione e sui motivi che l'hanno determinata. Tuttavia, a tutela della minoranza da eventuali abusi della maggioranza, l'esame del merito della delibera è ammissibile al fine di accertare se la delibera stessa sia viziata sotto il profilo dell'abuso del diritto o dell'eccesso di potere, con la precisazione che l'indagine sul merito della delibera è consentita solo qualora sia strumentale a un giudizio sulla legittimità della stessa e cioè per accertare quale sia lo scopo dell'atto al fine di verificarne l'eventuale invalidità in relazione a una finalità che si ponga in contrasto con le finalità consentite dalla legge o dal regolamento.

USUCAPIONE

Possesso del *de cuius* continuato dal coerede

Il coerede che, a seguito della morte del *de cuius*, sia rimasto nel possesso dell'immobile ereditato può, prima della divisione, usucapire la quota degli altri eredi, senza necessità di interversione del titolo del possesso. A tal fine, però, costui, che già possiede "animo proprio" e a titolo di comproprietà, è tenuto ad estendere tale possesso in termini di esclusività, il che avviene quando l'interessato goda del bene con modalità incompatibili con la possibilità di godimento altrui e tali da evidenziare un'inequivoca volontà di possedere *uti dominus* e non più *uti condominus*, risultando a tal fine insufficiente l'astensione degli altri partecipanti dall'uso della cosa comune.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 9359 dell'8.4.2021

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Effetti della pandemia sul contratto

LOCAZIONI

Con riguardo agli effetti della pandemia in atto, deve escludersi – ha precisato il Tribunale di Roma, con sentenza del 19.2.2021 – la possibilità per il giudice di modificare le condizioni economiche dei contratti di locazione riducendo, ancorché temporaneamente, i canoni; ciò che infatti è consentito, in via generale, ai sensi dell'art. 3, comma 6-bis, del d.l. n. 6/2020, come convertito in legge, è la valutazione dell'imputabilità o meno al conduttore del mancato pagamento dei canoni locatizi una volta che questi venga convenuto in giudizio dal locatore per il pagamento ovvero per la convalida di un'intimazione di sfratto per morosità. Del resto, né l'art. 1374 del codice civile né i doveri di correttezza e buona fede nell'esecuzione del contratto né il dovere di solidarietà sociale di cui all'art. 2 della Costituzione consentono di ritenere esistente nel nostro ordinamento un obbligo di rinegoziazione dei contratti divenuti svantaggiosi per taluna delle parti, ancorché in conseguenza di eventi eccezionali ed imprevedibili, e un potere del giudice di modificare i regolamenti contrattuali liberamente concordati dalle parti nell'esercizio della loro autonomia contrattuale, al di là delle ipotesi espressamente previste dalla legge (vedasi il potere del giudice di ridurre le penali manifestamente eccessive riconosciuto dall'art. 1384 del codice civile o il potere riconosciuto al giudice dall'art. 1660 del codice civile in materia di appalto di apportare le necessarie variazioni al progetto e le correlative variazioni di prezzo in caso di mancato accordo dalle parti).

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**.