

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Uso del bene comune

In tema di comunione, se è vero che ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune una utilità maggiore e più intensa di quella che ne viene tratta dagli altri comproprietari, è altrettanto vero che mediante questa utilizzazione non debba essere alterata la destinazione del bene o compromesso il diritto al pari uso da parte di quest'ultimi. A tal fine, va, quindi, puntualizzato che l'uso del singolo comproprietario può ritenersi consentito solo ove l'utilità aggiuntiva non sia diversa da quella derivante dalla destinazione originaria del bene e sempre che detto uso non dia luogo a servitù a carico del suddetto bene comune.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 24937 del 15.9.2021.

Condominio e stipula di polizza assicurativa per la tutela legale

L'assemblea di condominio, nell'esercizio dei poteri di gestione di cui all'art. 1135 del codice civile, può validamente autorizzare l'amministratore a stipulare una polizza assicurativa per la tutela legale, volta a coprire le spese processuali per tutte le azioni concernenti le parti comuni dell'edificio, promosse da o nei confronti del condominio, al fine di evitare pregiudizi economici ai condòmini. A riguardo di una tale delibera, il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 23254 del 20.8.2021.

LOCAZIONE

Effetti della pandemia sul contratto

Una recente sentenza del Tribunale di Roma (la n. 15470/2021) tratta degli effetti della pandemia in atto sul rapporto di locazione.

Nella pronuncia, in particolare, viene evidenziato – in linea con l'orientamento ormai costante dei giudici capitolini – come la causa del contratto di locazione per le locazioni commerciali non si estenda “mai alla garanzia della produttività dell'attività imprenditoriale che il conduttore si accinge a svolgere nei locali concessi”, con la conseguenza che “il locatore è tenuto soltanto a garantire che l'immobile sia strutturalmente idoneo all'uso pattuito, ma non che tale uso sarà sempre possibile e proficuo per il conduttore”.

SERVITÙ

Servitù irregolare, effetti

“La c.d. servitù irregolare – in dipendenza della tipicità dei diritti reali che costituiscono, nel loro complesso, un *numerus clausus* e che sono idonei a determinare anche un vincolo fondiario perpetuo – comporta l’insorgenza di un rapporto obbligatorio tra le parti”, avente la funzione di “determinare una situazione di vantaggio a favore di un soggetto e non a realizzare uno scopo di utilità per un fondo (dominante) con l’imposizione di un peso su un altro fondo (servente), ragion per cui il suddetto rapporto va ritenuto incompatibile con la previsione di un obbligo di natura permanente a carico della parte che deve adempierlo, dovendo esso caratterizzarsi per la necessaria temporaneità del vincolo che ne deriva”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 25195 del 17.9.2021.

Convenzioni tra privati con reciproche limitazioni o vantaggi sui fondi

“Le convenzioni tra privati, con le quali si stabiliscono reciproche limitazioni o vantaggi a favore e a carico delle rispettive proprietà individuali specie in ordine alle modalità di edificabilità, restringono o ampliano definitivamente i poteri connessi alla proprietà, attribuendo a ciascun fondo un corrispondente vantaggio e onere che ad esso inerisce come *qualitas fundi*, ossia con caratteristiche di realtà inquadrabili nello schema delle servitù, senza che siffatto carattere venga meno qualora le parti non la menzionino espressamente”.

Pertanto, nell’ipotesi di inosservanza della convenzione limitativa dell’edificabilità, “il proprietario del fondo dominante può agire nei confronti del proprietario del fondo servente con azione di natura reale per chiedere ed ottenere la demolizione dell’opera abusiva, non diversamente dal proprietario danneggiato dalla violazione delle norme sulle distanze nelle costruzioni previste dagli artt. 872 e 873 c.c.”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 24940 del 15.9.2021.

Aggravamento della servitù

“L’aggravamento di una servitù conseguente alla modificazione dello stato dei luoghi o alla sopravvenienza di diverse modalità di esercizio non può ritenersi *in re ipsa*, ma deve essere valutata caso per caso, in relazione al coacervo delle circostanze in concreto esistenti, tenendo conto degli elementi probatori forniti dalle parti, dovendo, a tal fine, l’indagine del giudice di merito essere rivolta non tanto all’accertamento della maggiore *utilitas* che il fondo dominante possa conseguire dalle innovazioni introdotte dal suo proprietario, quanto ad acclarare se il maggior godimento di cui beneficia il proprietario medesimo comporti o meno un’intensificazione dell’onere gravante sul fondo servente”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 24380 del 9.9.2021.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

USUCAPIONE

Comproprietari e possesso *ad excludendum*

“Per possesso *ad excludendum* si intende la situazione in cui il compossessore abbia esercitato per almeno venti anni il dominio esclusivo sull'intera *res* comune, attraverso un'attività incompatibile con il possesso altrui”. A tal fine “occorre dimostrare che, per tutto il tempo necessario al maturare dell'usucapione, nessuno degli altri comproprietari abbia esercitato attività in qualunque modo riconducibili al possesso, e quindi non basta che alcune attività siano state esercitate da uno soltanto dei compossessori”.

Così la Cassazione, con pronuncia n. 23675 del 31.8.2021.

VENDITA

Vendita di immobili non ancora compiutamente realizzati o da ristrutturare

“Il contratto avente ad oggetto la cessione di un fabbricato o di una porzione di fabbricato non ancora compiutamente realizzato o da ristrutturare, con previsione dell'obbligo del cedente - che sia anche imprenditore edile - di eseguire i lavori necessari a completare il bene o a renderlo idoneo al godimento, ben può integrare gli estremi della vendita di una cosa futura se l'obbligo di completamento dei lavori assume, nel sinallagma contrattuale, un rilievo soltanto accessorio e strumentale rispetto al trasferimento della proprietà”.

Così la Cassazione, con pronuncia n. 23110 del 18.8.2021.

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**.