

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### Effetti della pandemia su locazione in corso

#### LOCAZIONE

Una recente sentenza del Tribunale di Firenze (la n. 1897/2021) tratta della (in)sussistenza di un potere di riduzione del canone in capo al giudice, in conseguenza della pandemia. In particolare, il Tribunale, sul punto, osserva quanto segue: "La Relazione 8 luglio 2020, n. 56 della Corte di Cassazione, alla luce dei principii già ampiamente ribaditi dalla giurisprudenza di legittimità, ha evidenziato come, attraverso l'equità, il giudice possa al più individuare elementi e aspetti del regolamento contrattuale non definiti dalle parti, né determinati da disposizioni di legge o usi ed altresì integrare il contratto e determinarne il contenuto alla stregua di criteri che gli offre il mercato; di conseguenza, il suo intervento resta suppletivo e residuale, mai correttivo della volontà delle parti, quand'anche le scelte di queste gli appaiano incongrue, limitandosi, negli eccezionali casi in cui la legge l'ammetta, a colmare le lacune riscontrate, inserendo regole ulteriori e coerenti con il programma concordato dalle parti. Da tali considerazioni, emerge che un intervento sostitutivo del giudice è ammissibile al più ogni volta che dal regolamento negoziale dovessero emergere i termini in cui le parti hanno inteso ripartire il rischio derivante dal contratto, fornendo al giudice (anche in chiave ermeneutica) i criteri atti a ristabilire l'equilibrio negoziale: in tal caso, più che intervenire dall'esterno opererebbe all'interno del contratto e in forza di esso, servendosi di tutti gli strumenti di interpretazione e precipuamente quello disciplinato dall'art. 1366 del codice civile sulla buona fede nell'interpretazione del contratto". Né - aggiunge il Tribunale, sempre in ordine ad un eventuale potere del giudice di riduzione del canone di locazione - una soluzione del genere si rinviene "nelle norme dettate dal legislatore dell'emergenza, il quale ha gestito il tema delle ripercussioni della pandemia sui contratti in corso con norme diverse per le singole categorie di contraenti".

Nel caso di specie, alla luce dei principii espressi, il giudice adito ha dichiarato la risoluzione della locazione in essere nonché condannato il conduttore all'integrale pagamento della morosità maturata.

### Costituzione di servitù coattiva di passo carraio

#### SERVITÙ

"L'art. 1052 del codice civile può essere invocato, al fine della costituzione di una servitù coattiva di passo carraio, non solo per esigenze dell'agricoltura o dell'industria, ma anche a tutela di esigenze abitative", emergendo, dopo la pronuncia della Corte costituzionale n. 167/1999, "un mutamento di prospettiva secondo il quale l'istituto della servitù di passaggio non è più limitato ad una visuale dominicale e produttivistica, ma è proiettato in una dimensione dei valori della persona, di cui agli artt. 2 e 3 della Costituzione, che permea di sé anche lo statuto dei beni e i rapporti patrimoniali in generale".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 15116 del 31.5.2021.

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Ripartizione delle spese condominiali

I criteri legali di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'art. 1123 del codice civile, possono essere derogati, come prevede la stessa norma, mediante convenzione, la quale può essere contenuta o nel regolamento condominiale (che perciò si definisce "di natura contrattuale") o in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità. Occorre quindi, a pena di radicale nullità, l'approvazione di tutti i condòmini per le delibere dell'assemblea di condominio con le quali siano stabiliti i criteri di ripartizione delle spese in deroga a quelli dettati dall'art. 1123 del codice civile, oppure siano modificati i criteri fissati in precedenza in un regolamento "contrattuale".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 2635 del 4.2.2021.

#### Ricostruzione di edificio condominiale

Allorquando si sia verificato non il perimento dell'intero edificio condominiale, o di parte che rappresenti comunque i tre quarti del suo valore (casi nei quali vien meno lo stesso condominio e permane soltanto la comunione *pro indiviso* tra gli ex condòmini sull'area di risulta), ma la distruzione di minor parte di esso, ciascun condomino può esigere, ai sensi dell'art. 1128 del codice civile, che le parti comuni crollate siano ricostruite, rivolgendosi all'assemblea perché provveda, con la maggioranza di cui all'art. 1136, quarto comma, del codice civile, a deliberare la ricostruzione della parte comune, dettando altresì le modalità di esecuzione tecniche, statiche ed estetiche dell'intervento. Nel medesimo caso in cui l'edificio condominiale sia perito per meno di tre quarti del suo valore, la mancanza della delibera assembleare di ricostruzione delle parti comuni prevista dall'art. 1128, secondo comma, del codice civile (o, addirittura, l'esistenza di una eventuale delibera contraria) non impedisce ai singoli condòmini di ricostruire le loro unità immobiliari di proprietà esclusiva parzialmente perite e, conseguentemente, le parti comuni necessarie a ripristinare l'esistenza ed il godimento di esse, non potendosi negare a chi aveva il diritto di mantenere la sua costruzione sul suolo (quale comproprietario dello stesso ex art. 1117 del codice civile, ovvero, in caso di diversa previsione del titolo, quale titolare di un diritto di superficie) il potere di riedificarla ai sensi dell'art. 1102 del codice civile, salvi il rispetto delle caratteristiche statico-tecniche preesistenti, in maniera da non impedire agli altri condòmini di usare parimenti delle parti comuni secondo il proprio persistente diritto di condominio, e il divieto di attuare innovazioni, per le quali è indispensabile la delibera assembleare ai sensi degli artt. 1120 e 1136 del codice civile.

Così la Cassazione, con sentenza n. 2126 del 29.1.2021.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### EDILIZIA ED URBANISTICA

#### Successione nel tempo di norme edilizie

“Nel caso di successione nel tempo di norme edilizie, se le norme successive siano più restrittive, la nuova disciplina non è applicabile alle costruzioni che al momento della sua entrata in vigore possano considerarsi già sorte, mentre nell'ipotesi di nuove norme meno restrittive, il principio della immediata applicabilità dello *ius superveniens* trova l'unico limite nell'eventuale giudicato formatosi nella controversia sulla legittimità o meno della costruzione, con la conseguenza che non può disporsi la demolizione degli edifici originariamente illeciti alla stregua delle precedenti norme e che siano consentiti dalla normativa sopravvenuta, né, qualora la costruzione risulti illegittima anche alla stregua della disciplina sopravvenuta, ordinarsene l'arretramento in misura maggiore di quella necessaria ad assicurare il rispetto della nuova prescrizione, salvo, ove ne ricorrano le condizioni, il diritto al risarcimento dei danni prodottisi *medio tempore*, ossia di quelli conseguenti all'illegittimità della costruzione nel periodo compreso tra la sua esecuzione e l'avvento della nuova disciplina”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 12717 del 13.5.2021.

#### 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](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.