

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Piscina e responsabilità per danni

Il condominio è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno ed è pertanto responsabile dei danni causati agli stessi condòmini o a terzi dal cattivo stato di manutenzione della piscina condominiale.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13595 del 19.5.2021.

#### Controversie condominiali e diritto dei condòmini di agire e resistere in giudizio

Nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condomino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale - concorrente, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario pro quota.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 12626 del 12.5.2021.

#### Revoca dell'amministratore e ricorso per cassazione

È inammissibile il ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 della Costituzione, avverso il decreto con il quale la Corte d'appello provvede sul reclamo contro il decreto del Tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, previsto dall'art. 1129 del codice civile, e dall'art. 64 disposizioni attuative del codice civile, trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione. Tale ricorso è, invece, ammissibile avverso la statuizione relativa alla condanna al pagamento delle spese del procedimento, concernendo posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 11871 del 6.5.2021

### EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

#### Assegnazione di alloggio e diritto al subentro

In materia di locazione di immobili dell'edilizia residenziale pubblica, l'unico titolo che abilita alla locazione è l'assegnazione, di talché in caso di morte dell'assegnatario si determinano la cessazione dell'assegnazione-locazione e il ritorno dell'alloggio nella disponibilità dell'ente, il quale può procedere, nell'esercizio del suo potere discrezionale, ad una nuova assegnazione, eventualmente a favore dei soggetti che, in qualità di conviventi e in presenza delle altre condizioni generali previste dalla normativa, hanno un titolo preferenziale per l'assegnazione, dovendo invece escludersi che possa configurarsi, in base ad un'interpretazione dei principi generali in materia di edilizia residenziale pubblica, un diritto al subentro automatico.

Così la Cassazione, con pronuncia n. 10587 del 22.4.2021.

### LOCAZIONE

#### Effetti della pandemia sul contratto

Con la sentenza n. 9457 del 21.5.2021, il Tribunale di Roma è tornato ad affrontare la questione degli effetti della pandemia in atto sul rapporto di locazione.

Nella pronuncia, in particolare, viene evidenziato come i d.p.c.m. adottati durante l'emergenza sanitaria abbiano mera "natura provvedimento" e non normativa. Ciò che porta all'esclusione del principio secondo cui il giudice è tenuto all'applicazione delle norme di legge anche se esse non siano indicate dalla parte interessata, con positivi riflessi, in materia di onere probatorio, per il locatore. Inoltre, viene precisato come il semplice esercizio di un diritto contrattuale da parte del locatore non possa costituire "violazione delle regole della buona fede". Considerazioni che, nella specie, portano, in particolare, al rigetto della richiesta di parte conduttrice di ottenere la rinegoziazione del canone.

#### Danni prodotti dal bene locato

"In tema di danni prodotti dalla cosa locata, poiché il proprietario ha l'obbligo, imposto dall'art. 1575 del codice civile, di consegnare al conduttore la cosa in buono stato di manutenzione e di conservarla in condizioni che la rendano idonea all'uso convenuto, grava sul proprietario una presunzione di responsabilità che può essere vinta mediante la prova, offerta dal locatore medesimo, dell'imputabilità dell'evento al caso fortuito ovvero al fatto illecito del terzo".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 16890 del 15.6.2021

#### Leasing e locazione

"Se l'utilizzatore di un bene immobile - che ne disponga sulla base di un contratto di *leasing* - lo loca ad un terzo, ed il contratto di *leasing* sia oggetto di successiva risoluzione, egli certamente perderà il diritto al pagamento dei canoni di locazione dal momento della risoluzione del *leasing*". A maggior ragione la conclusione di cui sopra è valida "laddove, il contratto di locazione sia stato stipulato tra l'originario proprietario dell'immobile e, solo successivamente, in esso sia subentrato l'utilizzatore, a seguito di una operazione di *leasing* in base alla quale il predetto originario proprietario abbia alienato il bene alla società finanziaria e quest'ultima lo abbia concesso in *leasing* all'utilizzatore ed infine il *leasing* sia stato dichiarato risolto per inadempimento dell'utilizzatore. In tal caso, anzi, dovrà necessariamente affermarsi che, a seguito della risoluzione del contratto di *leasing*, nella locazione subentra l'attuale proprietario dell'immobile, ai sensi dell'art. 1602 del codice civile, in quanto il conduttore ha originariamente stipulato la locazione con (l'allora) proprietario e, quindi, l'efficacia del predetto contratto di locazione non dipende dall'efficacia di un contratto di locazione principale, come nella sublocazione".

Così la Cassazione, con sentenza n. 13144 del 14.5.2021

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### DISTANZE

#### Azioni a difesa della proprietà

In tema di azioni a difesa della proprietà, "l'azione per ottenere il rispetto delle distanze legali è imprescrittibile, trattandosi di azione reale modellata sullo schema dell'*actio negatoria servitutis*, rivolta non ad accertare il diritto di proprietà dell'attore, bensì a respingere l'imposizione di limitazioni a carico della proprietà suscettibili di dar luogo a servitù".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 15142 del 31.5.2021

#### 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**.