

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Regolamento di condominio e trascrizione

La previsione, contenuta in un regolamento condominiale convenzionale, di limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, va ricondotta alla categoria delle servitù atipiche; ne consegue che l'opponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti va regolata secondo le norme proprie delle servitù e, dunque, avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione, nella nota di trascrizione, delle specifiche clausole limitative, ex art. 2659, primo comma, n. 2, e art. 2665 del codice civile. In assenza di trascrizione, peraltro, queste disposizioni del regolamento, che stabiliscono limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, valgono soltanto nei confronti del terzo acquirente che nel medesimo contratto d'acquisto prenda atto in maniera specifica del vincolo reale gravante sull'immobile, manifestando tale presa d'atto con una dichiarazione di conoscenza comprendente la precisa indicazione dello *ius in re aliena* gravante sull'immobile oggetto del contratto.

Così la Cassazione, con sentenza n. 6357 del 25.2.2022.

Rimborso delle spese sostenute da un condomino per la gestione delle parti comuni

Al condomino cui non sia riconosciuto il diritto al rimborso delle spese sostenute per la gestione delle parti comuni, per essere carente il presupposto dell'urgenza all'uopo richiesto dall'art. 1134 del codice civile, non spetta neppure il rimedio sussidiario dell'azione di arricchimento ex art. 2041 del codice civile, non potendo essa essere esperita in presenza di un divieto legale di esercitare azioni tipiche in assenza dei relativi presupposti.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 2995 del 23.2.2022.

Costruzione di una tettoia privata sul muro perimetrale condominiale

La costruzione da parte di uno dei condòmini di una tettoia, appoggiata al muro perimetrale condominiale, al servizio della sua proprietà esclusiva, non integra violazione delle norme che regolamentano l'uso della cosa comune, se tale costruzione non contrasti con la destinazione del muro e non impedisca agli altri condòmini di farne uso secondo la sua destinazione, non rechi danno alle parti comuni e non determini pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5809 del 22.2.2022.



GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

VENDITA

Alienazione di bene immobile principale e pertinenziale

“Posto che gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono le pertinenze ove non sia diversamente disposto ovvero l'esclusione non risulti, comunque, da chiari ed univoci elementi desunti dal titolo, nel caso in cui la pertinenza (immobiliare) abbia una propria autonoma individualità e dati identificativi catastali propri ed esclusivi, la mancata menzione di tali dati nell'atto di vendita della cosa principale, in difetto di ulteriori ed altrettanto univoci elementi in senso contrario ricavabili dal titolo, non può essere ritenuta a priori elemento idoneo a impedire l'automaticità dell'acquisto della pertinenza”.

“In ipotesi di alienazione di bene immobile principale e pertinenziale, con omissione nella nota di trascrizione della menzione del bene pertinenziale e successiva alienazione, da parte del comune autore, del solo bene pertinenziale, con tempestiva trascrizione, il secondo avente causa, il quale non trovi trascritto l'acquisto dell'immobile pertinenziale contro il comune autore, ma trovi solo la trascrizione del bene principale, può avvalersi del difetto di trascrizione per far prevalere il proprio acquisto limitatamente alla pertinenza, indipendentemente da ogni indagine sulla buona o mala fede”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 1471 del 18.1.2022.

LOCAZIONE

Carattere abusivo dell'immobile o mancanza di autorizzazioni necessarie al suo utilizzo

“Nella locazione di immobili per uso diverso da quello abitativo, il carattere abusivo dell'immobile o la mancanza di titoli autorizzativi necessari o indispensabili ai fini dell'utilizzo della *res* (secondo la sua intrinseca destinazione economica o conformemente all'uso convenuto), dipendenti dalla situazione edilizia del bene, non incidono sulla validità del negozio, né costituiscono vizi della cosa locata agli effetti dell'art. 1578 cod. civ., ma possono configurare un inadempimento del locatore alle proprie obbligazioni, astrattamente idoneo a incidere un interesse del conduttore, al quale ultimo spetta l'onere di allegare e provare il concreto pregiudizio sofferto in conseguenza dell'abusività del cespite, senza che possa prospettarsi in tale caratteristica un danno in *re ipsa*”. Tutto questo, peraltro, “solo nel caso in cui il locatore abbia assunto l'impegno di conseguire detti titoli, ovvero se il loro ottenimento sia reso definitivamente impossibile in ragione delle caratteristiche intrinseche del bene concesso in godimento”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 4564 dell'11.2.2022.



I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

EDILIZIA E URBANISTICA

Area edificabile e vincoli di destinazione

“Un'area va ritenuta edificabile solo quando è in tal modo classificata al momento della vicenda ablativa dagli strumenti urbanistici e, tuttavia, le possibilità legali di edificazione vanno escluse tutte le volte in cui, in base allo strumento urbanistico vigente all'epoca in cui deve compiersi la ricognizione legale, la zona sia stata concretamente vincolata ad un utilizzo meramente pubblicistico (verde pubblico, attrezzature pubbliche, viabilità ecc.), in quanto dette classificazioni apportano un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle forme di trasformazione del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione, da intendere come estrinsecazione dello *ius aedificandi* connesso al diritto di proprietà, ovvero con l'edilizia privata esprimibile dal proprietario dell'area, come tali, soggette al regime autorizzatorio previsto dalla vigente legislazione edilizia”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 2809 del 25.1.2022.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Giurisdizione del giudice ordinario

In tema di edilizia residenziale pubblica, la controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento dell'Amministrazione di rilascio di immobile ad uso abitativo 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”. Tale principio, peraltro, trova attuazione “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 ordinario, chiamato a statuire sull'esistenza delle condizioni richieste dalla legge per dare corso forzato al rilascio del bene”.

Così il Tar della Campania, con pronuncia n. 196 dell'11.1.2022.

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**.