

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Comproprietari ed uso del bene comune

“L'art. 1102 c.c. stabilisce che ciascun comproprietario ha il diritto di utilizzare e di godere dell'intera cosa comune, anche in misura particolare e più intensa, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, secondo il loro diritto. Pertanto, se l'uso individuale del bene in comunione rispetta i limiti dettati dall'art. 1102 c.c., non è dovuto alcun risarcimento ai comproprietari che siano rimasti inerti o vi abbiano acconsentito, né si configura un'indennità per la mera occupazione del bene, poiché tale utilizzo costituisce pur sempre manifestazione del diritto di comproprietà che compete al singolo e che investe l'intera cosa comune (...). Ne consegue che l'occupante del bene, pur godendo dell'intero bene in modo esclusivo, è tenuto al pagamento della corrispondente quota di frutti civili, solo qualora gli altri partecipanti abbiano manifestato l'intenzione di utilizzare il bene in maniera diretta e ciò non gli sia stato consentito, a condizione che risulti provato un suo effettivo vantaggio patrimoniale derivante dall'uso esclusivo”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 12662 del 13.5.2025.

#### Legittimazione del singolo condomino a sollevare contestazioni

“Ogni eventuale doglianza è sempre rappresentabile dal singolo condomino mantenendo ciascuno la legittimazione a sollevare contestazioni con riguardo ai lavori eseguiti dall'appaltatore in base al principio per cui ogni singolo comproprietario ha il potere di agire in giudizio a tutela della cosa comune anche allorché gli altri comproprietari non intendano fare altrettanto”.

Così il Tribunale di Firenze, con sentenza n. 1384 del 20.4.2025.

#### Rivestimenti ed elementi decorativi dei terrazzi

“Il terrazzo (o loggia o balcone incassato) indica lo spazio architettonico aperto, agibile, accessorio ad un edificio, esterno all'immobile che però si trova all'interno del perimetro dell'edificio stesso: in pratica, a differenza del balcone, non sporge dalla facciata per cui costituiscono elemento architettonico della facciata; il terrazzo deve essere provvisto di ringhiera o parapetto di sicurezza”. Ciò posto, “i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore dei terrazzi (o balcone incassato) (...) in particolare, i c.d. frontalini, le fasce marcapiano, i parapetti (...), svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'art. 1117, n. 3, c.c.”.

Così il Tribunale di Firenze, con sentenza n. 1384 del 20.4.2025.



# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Legittimazione dell'amministratore

“Per la conclusione di un contratto di assicurazione, l'amministratore deve essere autorizzato dall'assemblea”. Ciò, in quanto “la disposizione dell'art. 1130 c.c., primo comma, n. 4), obbligando l'amministratore ad eseguire gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, ha inteso chiaramente riferirsi ai soli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, tra i quali non può farsi rientrare il contratto di assicurazione, perché questo non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce la suddetta norma avendo, viceversa, come suo unico e diverso fine, quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato”. Egualmente, dato che “l'azione di responsabilità per *mala gestio* si pone come fine quello di tutelare l'eventuale pregiudizio economico arrecato ai proprietari degli edifici da asseriti comportamenti illeciti dell'amministratore”, anche detta azione necessita di una specifica delibera di autorizzazione o di ratifica.

Così la Corte di Appello di Genova, con sentenza n. 514 del 19.4.2025.

### EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

#### Riparto di giurisdizione

“Il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo ed ordinario trova il suo criterio distintivo nell'essere la controversia relativa alla fase antecedente o successiva al provvedimento di assegnazione dell'alloggio, che segna il momento a partire dal quale l'operare della pubblica amministrazione non è più riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, ma ricade invece nell'ambito di un rapporto paritetico (...). Appartiene, pertanto, alla giurisdizione del giudice amministrativo la controversia avente ad oggetto la legittimità del rifiuto opposto dalla pubblica amministrazione all'istanza di assegnazione, a titolo di regolarizzazione, di un alloggio già occupato dal richiedente, in quanto relativa alla fase iniziale del procedimento riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, senza peraltro che rilevi la connessa domanda di annullamento del decreto di rilascio del medesimo immobile, emesso dall'amministrazione in quanto detenuto senza titolo, che si configura come strettamente consequenziale a quella sul diniego di assegnazione dell'alloggio «in regolarizzazione», richiesta dall'occupante”.

Così il Tar della Sicilia, con sentenza n. 1352 del 24.4.2025.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### LOCAZIONE

#### Idoneità dell'immobile locato

“Nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative; ne consegue che, ove il conduttore non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore, e ciò anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato; la destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che attenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 10807 del 24.4.2025.

#### Natura abusiva dell'immobile locato

“Per l'ipotesi di natura abusiva dell'immobile, può individuarsi un eventuale inadempimento del locatore solo qualora il carattere abusivo dell'immobile concesso in godimento abbia in qualche misura inciso su un qualche concreto profilo di interesse del conduttore (...), con la precisazione che finché nessuna limitazione, contestazione o turbativa del godimento abbia condizionato la sfera del conduttore, spetta a quest'ultimo allegare e fornire la prova del concreto pregiudizio subito per effetto di tale particolare caratteristica giuridica del bene, dovendosi escludere l'inadempimento del locatore, in ragione della mera circostanza, in sé, del carattere abusivo dell'immobile locato, non costituente, in quanto tale, un pregiudizio *in re ipsa* per il conduttore”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 10807 del 24.4.2025.

### 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 140 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**.