

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Cortile e presunzione di condominalità

Ai fini della presunzione di comproprietà del cortile per le unità immobiliari che vi si affacciano, è sufficiente che queste da esso traggano aria e luce, poiché la *ratio* della norma contenuta nell'art. 1117 del codice civile si fonda sulla funzionalità oggettiva dei beni ivi indicati e cioè sulla loro attitudine a servire l'immobile condominiale. Così la Cassazione, con ordinanza n. 23670 del 31.8.2021.

Proprietà esclusiva ed utilizzo di parti comuni

La realizzazione da parte di un condomino di una modifica nella sua proprietà esclusiva, ai fini dell'utilizzo delle parti comuni, è sottoposta, ai sensi dell'art. 1102 del codice civile, al divieto di alterare la destinazione della cosa comune, nonché a quello di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Così la Cassazione, con ordinanza n. 19435 dell'8.7.2021.

Responsabilità del condominio per danni recati da beni comuni

Il condominio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno e risponde, in base all'art. 2051 del codice civile, dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condòmini, ancorché tali danni siano imputabili a difetti costruttivi dello stabile. Così la Cassazione, con ordinanza n. 19253 del 7.7.2021.

LOCAZIONE

Effetti della pandemia sul contratto

Una recente sentenza del Tribunale di Roma (la n. 12529/2021) tratta degli effetti della pandemia in atto sul rapporto di locazione. Nella pronuncia, in particolare, viene evidenziato come la causa del contratto 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"; questo perché nella disciplina della locazione "non è riprodotta una disposizione analoga a quella prevista dall'art. 1623 c.c. in tema di affitto di azienda". Da tanto deriva – per il Tribunale – che "Il locatore, in sostanza, è tenuto a garantire solamente che l'immobile sia strutturalmente idoneo all'uso pattuito, ma non che tale uso sarà sempre possibile e proficuo per il conduttore".

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

COMPRAVENDITA

Determinabilità dell'oggetto del contratto in caso di vendita di porzione di terreno

“Nella compravendita di un terreno che debba essere distaccato da una maggiore estensione, e indicato soltanto quantitativamente nella misura della sua superficie, sussiste il requisito della determinabilità dell'oggetto quando sia accertato che le parti avevano considerato la maggior estensione di proprietà del venditore come *genus*, essendo stata la stessa perfettamente individuata nel contratto, nonché stabilito la misura della estensione da distaccare, e sempre che per la determinazione del terreno venduto non debba richiedersi una nuova manifestazione di volontà delle parti, null'altro occorrendo, ai fini della sussistenza del suddetto requisito, se non l'adempimento del venditore che deve prestare la cosa determinata solo nel genere attenendosi al disposto dell'art. 1178 c.c. Tale requisito di determinabilità dell'oggetto sussiste quando nel contratto siano contenuti elementi prestabiliti dalle parti, che possono consistere anche nel riferimento a dati di fatto esistenti e sicuramente accertabili, i quali siano idonei alla identificazione del terreno da trasferire mediante un procedimento tecnico di mera attuazione che ne individui la dislocazione nell'ambito del fondo maggiore, per cui la consegna di una parte piuttosto che di un'altra risulti di per sé irrilevante, essendo i diversi tratti di terreno del tutto equivalenti: per esempio, indicando l'ubicazione e la forma all'interno della più ampia superficie, ovvero demandando ad un terzo o a una delle parti la determinazione. Rileva per contro l'impossibilità di determinare la esatta consistenza del terreno da trasferire nel caso in cui sussistano margini di dubbio sulla identità del terreno venduto e si renda perciò necessario tornare alla determinazione dell'oggetto con un patto successivo”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 14585 del 2.5.2021.

APPALTO

Risoluzione del contratto per inidoneità dell'opera

“Nel caso di risoluzione del contratto di appalto per totale inidoneità dell'opera alla sua destinazione, il risarcimento dovuto al committente, liberato dall'obbligo del pagamento del prezzo, non può comprendere l'intero prezzo dal committente medesimo sostenuto per procurarsi, mediante la conclusione di un altro contratto di appalto, la stessa utilità perseguita con il contratto risolto, ma solo quella differenza fra tale ulteriore spesa e la minor somma che egli avrebbe dovuto versare all'appaltatore rimasto inadempiente”. Tale principio trova applicazione, peraltro, anche laddove la risoluzione sia intervenuta prima dell'inizio dell'esecuzione del contratto. Infatti, “non vi è differenza, ai fini del risarcimento in discorso, fra il caso della totale inidoneità dell'opera, con il mancato versamento del prezzo, e quello della non esecuzione del contratto”.

Così la Cassazione, con pronuncia n. 17453 del 17.6.2021.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Trasferimento in proprietà di alloggio di edilizia residenziale pubblica

“In tema di trasferimento in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica, qualora, dopo l'accettazione da parte dell'ente gestore dell'istanza di cessione e la comunicazione del prezzo indicato, l'assegnatario sia deceduto senza procedere alla stipula del contratto di compravendita, gli eredi dello stesso non acquisiscono a titolo derivativo il diritto alla cessione dell'alloggio, ma sono soltanto esonerati, ai sensi dell'art. 27, l. n. 513 del 1977, dall'onere di confermare la relativa domanda, atteso che la situazione precedente alla stipula del contratto, richiedente agli effetti della cessione la verifica di determinati requisiti, non è trasmissibile *iure haereditatis*. Né tale disciplina risulta derogata dall'art. 2, comma 3, l. n. 136/2001, che ha solo ribadito la non necessità di un'espressa conferma della domanda di riscatto da parte degli eredi e l'obbligo dell'amministrazione di provvedere comunque nei loro confronti in ordine alla richiesta cessione”, con l'individuazione tra di essi di “chi sia in grado di subentrare nella posizione dell'originario assegnatario riscattante”, ma non prevedendo “il necessario accoglimento della relativa domanda, a prescindere dalla valutazione di quei requisiti, di parentela e convivenza dell'erede o degli eredi, che, in quanto non espressamente abrogati, non possono ritenersi posti nel nulla da una norma meramente interpretativa”. Così la Cassazione, con pronuncia n. 16408 del 10.6.2021.



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**.