

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Caratteristiche dei beni in condominio

Il presupposto "perché si instauri un diritto di condominio su un bene comune o su un impianto o servizio di uso comune è costituito dalla relazione di accessorietà necessaria, materiale o funzionale, che collega il predetto bene, impianto o servizio ai piani o alle porzioni di piano di proprietà esclusiva, rendendone possibile l'esistenza stessa o l'uso, di guisa, perciò, che il godimento del primo sia soltanto un mezzo per il godimento degli altri (i piani esclusivi) o delle altre (le porzioni di piano esclusive), non suscettibile di autonoma utilità, come avviene, invece, nella comunione".

Così il Tribunale di Roma, con sentenza n. 15949 del 2.11.2022.

#### Individuazione delle parti comuni

L'individuazione delle parti comuni "operata dall'art. 1117 cod. civ. non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria, potendo essere superata soltanto dalle opposte risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali".

Così la Cassazione, con sentenza n. 32092 del 31.10.2022.

### LOCAZIONE

#### Stipula di nuovo contratto successivamente alla comunicazione della disdetta

"In tema di aggiornamento del canone di locazione di immobile ad uso diverso da abitazione, non costituisce violazione della disciplina imperativa di cui alla legge n. 392 del 1978, art. 32, la stipulazione di un nuovo contratto di locazione, con relativo nuovo canone, avvenuta dopo la comunicazione di disdetta motivata da parte del locatore, per effetto della quale il primo contratto è definitivamente cessato, essendo la costituzione di nuova locazione necessaria per superare gli effetti della disdetta intimata".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 15840 del 17.5.2022.

### EDILIZIA ED URBANISTICA

#### Sanzioni per abuso edilizio

"La sanzione pecuniaria irrogata a seguito di un abuso edilizio (ivi compresa quella di cui all'art. 38 del D.P.R. n. 380 del 2001) è misura di natura reale, in quanto presupposto per la sua applicazione non è l'accertamento della responsabilità nella commissione dell'illecito, ma l'esistenza d'una situazione dei luoghi contrastante con quella prevista nella strumentazione urbanistico-edilizia, con la conseguenza che è inciso anche il proprietario non responsabile o colui che è succeduto a qualunque titolo nel bene abusivo".

Così il Tar Emilia-Romagna, con sentenza n. 321 del 15.11.2022.

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### PROPRIETÀ

#### Risarcimento del danno da occupazione senza titolo di immobile

“Nel caso di occupazione senza titolo di bene immobile da parte di un terzo, fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da perdita subita è la concreta possibilità – andata perduta – di esercizio del diritto di godimento, diretto o indiretto mediante concessione ad altri del bene dietro corrispettivo. E ove tale danno non possa “essere provato nel suo preciso ammontare”, esso va “liquidato dal giudice con valutazione equitativa, se del caso mediante il parametro del canone locativo di mercato”. Diversamente, per il “danno da mancato guadagno”, il fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento è “lo specifico pregiudizio subito”, vale a dire che, in mancanza dell’occupazione, il proprietario “avrebbe concesso il bene in godimento ad altri verso un corrispettivo superiore al canone locativo di mercato o che lo avrebbe venduto ad un prezzo più conveniente di quello di mercato”.

Così le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con sentenza n. 33645 del 15.11.2022.

#### Azioni a difesa della proprietà

“In tema di azioni a difesa della proprietà, costituisce *actio negatoria servitutis* non solo la domanda diretta all’accertamento dell’inesistenza della pretesa servitù, ma anche quella volta alla eliminazione della situazione antiggiuridica posta in essere dal terzo mediante la rimozione delle opere lesive del diritto di proprietà realizzate dal medesimo, sì da ottenere la effettiva libertà del fondo ed impedire che il potere di fatto del terzo, corrispondente all’esercizio di un diritto, protraendosi per il tempo prescritto dalla legge, possa comportare l’acquisto per usucapione di un diritto reale su cosa altrui”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 32092 del 31.10.2022.

#### Uso esclusivo di un bene comune

“L’uso esclusivo del bene comune da parte di uno dei comproprietari, nei limiti di cui all’art. 1102 cod. civ., non è idoneo a produrre alcun pregiudizio in danno degli altri comproprietari che siano rimasti inerti o abbiano acconsentito ad esso in modo certo ed inequivoco, essendo l’occupante tenuto al pagamento della corrispondente quota di frutti civili ricavabili dal godimento indiretto della cosa solo se gli altri partecipanti abbiano manifestato l’intenzione di utilizzare il bene in maniera diretta e non gli sia stato concesso”.

Così il Tribunale di Napoli, con sentenza n. 9628 del 31.10.2022.



# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### APPALTO

#### Gravi difetti dell'opera

"In tema di garanzia per i gravi difetti dell'opera ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., il termine per la relativa denuncia non inizia a decorrere finché il committente non abbia conoscenza sicura dei difetti e tale consapevolezza non può ritenersi raggiunta sino a quando non si sia manifestata la gravità dei difetti medesimi e non si sia acquisita, in ragione degli effettuati accertamenti tecnici, la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione ed imputazione delle cause".

Così il Tribunale di Patti, con sentenza n. 776 del 3.11.2022.

### EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

#### Assegnazione di alloggio e vizi di legittimità

"Il procedimento di assegnazione degli alloggi di edilizia pubblica si articola in una fase relativa all'assegnazione dell'alloggio ed in una successiva inerente la disciplina del rapporto locatizio così instaurato. La prima fase ha natura pubblicistica, essendo caratterizzata dall'esercizio di poteri finalizzati al perseguimento di interessi pubblici ai quali corrispondono posizioni di interesse legittimo dei richiedenti. La seconda fase ha carattere privatistico, rivestendo la posizione dell'assegnatario natura di diritto soggettivo. Ne consegue che le controversie attinenti a pretesi vizi di legittimità dei provvedimenti emessi nella prima fase debbono essere attribuite alla giurisdizione del giudice amministrativo mentre spettano al giudice ordinario quelle relative a cause sopravvenute di estinzione o risoluzione del rapporto locatizio, sottratte al discrezionale apprezzamento della P.A.".

Così il Tar della Puglia, con sentenza n. 1082 del 19.7.2022.

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