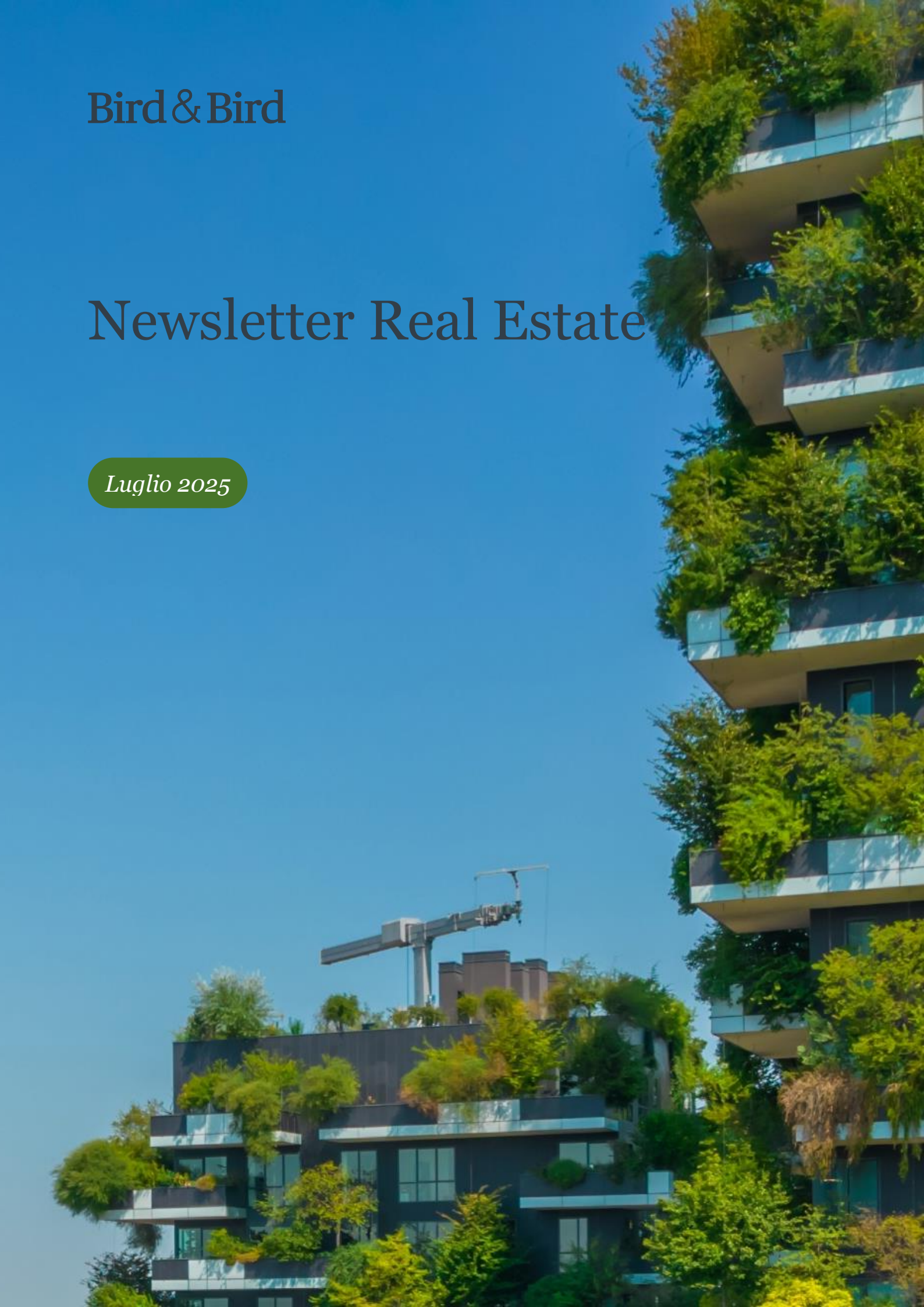
Bird & Bird

Newsletter Real Estate

Luglio 2025



Newsletter Real Estate

Nella presente newsletter i professionisti del dipartimento Real Estate commentano quattro recenti sentenze in materia di:

1 Il condizionatore richiede il rispetto delle distanze dal vicino;

2 La conoscenza del progetto non equivale alla conoscenza dei vizi, ZPS e poteri pianificatori;

3 La tassa rifiuti non versata dal conduttore si trattiene dalla cauzione.

***

Il condizionatore richiede il rispetto delle distanze dal vicino?

Anche il condizionatore richiede il rispetto delle distanze dal proprietario dell'immobile confinante?

Il Tribunale di Palermo, con la sentenza n. 2311 del 27/05/2025 ha affrontato una complessa vicenda legata alle immissioni rumorose e alle presunte violazioni in tema di scarichi idrici all'interno di un condominio. L'attrice, proprietaria di un appartamento al piano terra, lamentava il posizionamento di un condizionatore su un muro prospiciente la sua corte esclusiva, con emissioni di calore e rumore percepibili soprattutto nelle ore notturne. Inoltre, contestava che il convenuto avesse innestato una tubazione di acque reflue nella colonna pluviale, causando fuoriuscite di liquami e deteriorando la parete in fibrocemento (contenente, con ogni probabilità, amianto).

La decisione del Tribunale

La sentenza ha escluso la rimozione forzata del condizionatore, in quanto non risultava provato un concreto pregiudizio all'attrice e l'unità esterna era collocata a oltre dieci metri dal suolo. Infatti, la notevole distanza dell'unità esterna del condizionatore – che sporgeva di pochi centimetri, ed era posizionata a circa dieci metri dal cortile/terrazzo della condomina – rendeva alquanto improbabili le lamentate immissioni, nonché la riduzione di aria e di luce. Tra l'altro il Tribunale ha affermato che, specialmente in caso di danni non patrimoniali, la lesione deve essere grave e superare una soglia minima di tollerabilità, non potendo essere dunque indennizzati disagi o fastidi non comprovati.

Per quanto riguarda invece l'immissione di acque reflue, il Tribunale ha rilevato che il tubo di scarico contestato fosse già stato sigillato dal convenuto, determinando la cessata materia del contendere. Sul punto il giudice ha comunque sottolineato che l'innesto illegittimo, se accertato a processo ancora in corso, avrebbe con ogni probabilità giustificato un ordine di rimozione. Da ultimo, il Tribunale ha chiarito che la sostituzione della colonna pluviale in amianto costituisce spesa condominiale, da ripartirsi fra i proprietari non essendo emersa una responsabilità esclusiva del convenuto.

La conoscenza del progetto non equivale alla conoscenza dei vizi.

Compravendita: per la garanzia, la conoscenza del progetto non equivale alla conoscenza dei vizi

La Corte di Cassazione, ordinanza n. 17028/2025, in tema di responsabilità del venditore-costruttore per vizi costruttivi, ai sensi degli artt. 1490 e 1669 c.c. ha ribadito che il difetto di costruzione può discendere non solo

dall'errata esecuzione dei lavori ma anche da difetti o errori di progettazione, in grado di pregiudicare la funzionalità e il godimento dell'immobile nel suo complesso.

La decisione della Corte

Secondo la Corte, "*il difetto di costruzione non si esaurisce nella sola esecuzione materiale dell'opera, potendo derivare anche da scelte progettuali non conformi alle regole dell'arte".* Rileva, inoltre, che *"non può ritenersi che la mera conoscenza, da parte dell'acquirente, di determinate soluzioni tecniche equivalga ad accettazione tacita di eventuali vizi*". In altre parole, l'acquirente, pur essendo a conoscenza del progetto o di determinate soluzioni edili, ha legittima aspettativa che l'immobile gli sia consegnato privo di difetti costruttivi importanti.

Un ulteriore passaggio di rilievo della decisione riguarda la garanzia per i vizi condominiali, laddove la Cassazione chiarisce che *"la responsabilità del venditore-costruttore resta integra anche nel caso in cui i vizi, originati da errori di progettazione, finiscano per incidere sulle parti comuni dell'edificio, non potendo invocarsi un'accettazione tacita se l'acquirente ha confidato in una corretta esecuzione"*.

La Corte ha dunque cassato la sentenza di merito, rinviandola alla Corte d'Appello di Firenze, ritenendo indispensabile verificare se le soluzioni costruttive adottate abbiano o meno inficiato il godimento e la fruibilità dell'appartamento acquistato, e ha ribadito che le clausole o i comportamenti che mirino a far ricadere sull'acquirente l'onere di scelte progettuali "difettose" non possano eludere la responsabilità del costruttore.

La tassa rifiuti non versata dal conduttore si trattiene dalla cauzione.

Il dovere di pagare la tassa rifiuti (TARI) grava sull'utilizzatore effettivo dell'immobile, e quindi sul conduttore

Il Tribunale di Firenze, con la pronuncia 87/2025, ha analizzato un aspetto di notevole rilievo pratico per i rapporti di locazione, ovvero l'eventualità di compensare i crediti vantati dal locatore verso il conduttore – nello specifico, le somme anticipate per la TARI – con l'importo del deposito cauzionale. Il Tribunale di Firenze è partito dal presupposto che il dovere di pagare la tassa rifiuti (TARI) gravi sull'utilizzatore effettivo dell'immobile, e quindi sul conduttore, dal momento che quest'ultimo – occupando il bene – produce i rifiuti oggetto di smaltimento.

Nella vicenda portata all'attenzione del giudice, il locatore aveva dovuto, per motivi contingenti (ivi compresa l'inerzia del conduttore), corrispondere agli uffici comunali la TARI relativa all'immobile dato in locazione. Al termine del rapporto, si è posto il problema di restituire o meno, integralmente, il deposito cauzionale. Il locatore, ritenendo di aver anticipato un onere che avrebbe dovuto gravare sul conduttore, ha deciso di trattenere una parte della cauzione corrispondente all'ammontare della tassa pagata.

La decisione

Il Tribunale di Firenze, esaminando la posizione di entrambe le parti, ha concluso che tale trattenuta sia conforme ai principi generali in materia di locazione e obbligazioni. In particolare: (i) il deposito cauzionale, benché spesso vincolato a garanzia di eventuali danni all'immobile, svolge una funzione di garanzia a più ampio spettro, potendo coprire obbligazioni pecuniarie a carico del conduttore; (ii) la tassa rifiuti appartiene naturalmente alla sfera del conduttore, che – secondo il principio "chi produce, paga" – è il soggetto tenuto a farsi carico del relativo esborso; (iii) la compensazione con il deposito cauzionale assicura un riequilibrio fra le parti e impedisce che l'inadempimento del conduttore determini un ingiusto aggravio per il locatore, il quale si troverebbe altrimenti a dover sostenere un costo non suo.

Di conseguenza, la decisione del giudice fiorentino ha ritenuto legittimo il comportamento del locatore nel ridurre l'importo da restituirsi al conduttore alla scadenza del contratto, quantificando esattamente la somma pagata per la TARI.

Contatti

Antonella Ceschi

Partner

+390669667000
antonella.ceschi@twobirds.com

Antonio Castorina

Associate

+390230356000
antonio.castorina@twobirds.com

Giuseppe Gennari

Paralegal

+390669667000
giuseppe.gennari@twobirds.com

Andrea Reali

Associate

+390669667000
andrea.reali@twobirds.com

twobirds.com

• Abu Dhabi • Amsterdam • Beijing • Bratislava • Brussels • Budapest • Casablanca • Copenhagen • Dubai • Dublin • Dusseldorf • Frankfurt • The Hague • Hamburg • Helsinki • Hong Kong • London • Luxembourg • Lyon • Madrid • Milan • Munich • Paris • Prague • Riyadh • Rome • San Francisco • Shanghai • Singapore • Stockholm • Sydney • Warsaw

The information given in this document concerning technical legal or professional subject matter is for guidance only and does not constitute legal or professional advice. Always consult a suitably qualified lawyer on any specific legal problem or matter. Bird & Bird assumes no responsibility for such information contained in this document and disclaims all liability in respect of such information.

This document is confidential. Bird & Bird is, unless otherwise stated, the owner of copyright of this document and its contents. No part of this document may be published, distributed, extracted, re-utilised, or reproduced in any material form.

Bird & Bird is an international legal practice comprising Bird & Bird LLP and its affiliated and associated businesses.

Bird & Bird LLP is a limited liability partnership, registered in England and Wales with registered number OC340318 and is authorised and regulated by the Solicitors Regulation Authority (SRA) with SRA ID497264. Its registered office and principal place of business is at 12 New Fetter Lane, London EC4A 1JP. A list of members of Bird & Bird LLP and of any non-members who are designated as partners, and of their respective professional qualifications, is open to inspection at that address.