

## Impugnata dal Governo la legge della Toscana in materia di turismo

Il Governo ha impugnato davanti la Corte costituzionale la legge del turismo della Toscana che contiene, tra le altre, una norma limitativa delle locazioni brevi. Il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha dichiarato: "La decisione del Consiglio dei ministri di impugnare dinanzi alla Corte costituzionale la legge della Regione Toscana in materia di turismo, con la quale si pretende di attribuire ai Comuni il potere di limitare gli affitti brevi (contestualmente consentendo agli alberghi di usare le case per ampliare la propria offerta ricettiva), è sacrosanta. Il

fatto che il Presidente Giani se ne meraviglia fa sorgere un quesito o non conosce l'articolo 117 della Costituzione, che stabilisce la competenza legislativa esclusiva dello Stato in materia di locazioni, o finge di non conoscerlo. E si fa fatica a decidere quale ipotesi sia più grave. Avevamo chiesto al Governo, attraverso questo formale di impugnare questa normativa contraria alla costituzione oltre che sbagliata nel merito. Lo ringraziamo per la decisione assunta".

La Confedilizia si costituirà in giudizio in qualità di "amicus curiae".

## Amministratori di condomini e anche agenti immobiliari

Il Consiglio di Stato, con sentenza n. 1925 del 7.3.2025, ha chiarito che: "Un'incompatibilità stabilita a priori dell'esercizio congiunto delle attività di amministratore di condomini ed agente immobiliare è contraria ai principi ed al diritto dell'Unione europea". Ciò, in base a quanto stabilito dalla Corte di giustizia dell'Ue secondo cui "l'art. 25, par. 1, della direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12.12.2006, relativa ai servizi nel mercato interno, deve essere interpretato nel senso che esso osta a una normativa nazionale che prevede, in via genera-

le, un'incompatibilità tra l'attività di mediazione immobiliare e quella di amministratore di condomini, esercitate congiuntamente". Nel caso di specie l'interessato "non intermediava gli immobili che, contemporaneamente, lo stesso gestiva", sicché non è stata ritenuta sussistere "alcuna ragione per vietare a priori l'esercizio contestuale delle due attività".

Il testo del provvedimento citato e ogni maggiore informazione possono essere richiesti alle Associazioni territoriali della Confedilizia (info: www.confedilizia.it, tel. 06.679.34.89).

Le Associazioni di Confedilizia sono a disposizione per dare consigli su temi condominiali

# Piante e zerbini, sì con giudizio

## Il vano si può usare purché non si condizionino i condòmini

Una questione spesso fonte di discussione è la sistemazione da parte di singoli condòmini, nei pianerottoli comuni, dinanzi alla porta d'ingresso delle loro abitazioni, di oggetti vari come tappeti o piante. E ciò, in particolare, per l'ingombro recato.

Occorre, allora, aver presente che, ove nulla il regolamento di condominio disponga al riguardo, la giurisprudenza ha chiarito che, in linea di principio, non può non riconoscersi al condòmino, a norma dello art. 1102 c. c. il diritto di usare i vani delle scale, in genere, e i pianerottoli, in particolare, "collocando davanti alle porte d'ingresso alla sua proprietà esclusiva zerbini, tappeti e piante o altri oggetti ornamentali" (cioè che peraltro - secondo i giudici - "normalmente si risolve in un vantaggio igienico-estetico per le stesse par-

rici già naturalmente connesso all'uso delle scale stesse, rischio che non può essere legittimamente intensificato mediante la collocazione di dette suppellettili nelle parti dei pianerottoli più vicine alle rampe delle scale, in maniera da costringere gli altri condòmini a disagi o a pericolosi movimenti") (Cass. sent. n. 3376 del 6.5.1988).

Per la giurisprudenza, dunque, la collocazione di piante e tappeti nel pianerottolo rappresenta, in linea generale, un uso lecito delle parti comuni (ove, ovviamente, tale uso sia esercitato nei limiti previsti dal codice civile). Va però prestata attenzione al luogo dove questi oggetti vengono posizionati.

Altra fonte di lamentele da parte dei condòmini riguarda la presenza di umidità nelle loro unità immobiliari dovuta ad un'adeguata coibentazione delle strutture perimetrali dell'edificio condominiale. In argomento occorre aver presente che, secondo la giurisprudenza, il condòmino, quale custode dei beni e dei servizi comuni, deve adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno e risponde in base all'art. 2051 c. c. dei danni da queste cagionati alle porzioni di proprietà esclusiva, anche se i danni siano impu-

tabili a vizi originari di costruzione dello stabile comportanti la concorrente responsabilità (decennale) del costruttore ex art. 1669 c. c. Per la magistratura, infatti, i difetti originari dell'immobile non possono essere equiparati al caso



Cassazione: difetti originari della casa non si equiparano al caso fortuito

fortuito, che costituisce l'unica causa di esonerazione del custode dalla responsabilità ai sensi del predetto art. 2051 c. c. Da tanto, sempre secondo la giurisprudenza, deriva che, ove la cattiva coibentazione delle parti comuni si riverbera sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, la responsabilità del condòmino può negarsi solo se tale difetto non sia dovuto alle caratteristiche intrinseche dell'edificio, ma ad altri fattori che causino effettivamente il danno (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 15291/2011).

Le Associazioni della Confedilizia (info su www.confedilizia.it) sono a disposizione per fornire consulenze e consigli anche su temi condominiali come quelli trattati in questo articolo.

## La Confedilizia audita in Commissione ambiente

Confedilizia è stata ascoltata dalla Commissione Ambiente della Camera in merito alle proposte di legge n. 1562 (Santillo) e n. 1169 (Furfaro), finalizzate a ridefinire il quadro normativo dell'edilizia residenziale pubblica attraverso incentivi fiscali per il recupero del patrimonio edilizio e misure di sostegno alla locazione.

Nel corso dell'audizione, l'avv. Sebastiano Maio (intervenuto a nome della Confedilizia) ha espresso un generale apprezzamento per l'obiettivo di razionalizzazione del settore, evidenziando al contempo alcune criticità. Tra queste, particolare perplessità desta la previsione di un elenco di immobili privati sfitti o inutilizzati, che potrebbe tradursi in un'ingerenza nella sfera della proprietà privata e alterare gli equilibri del mercato immobiliare.

In alternativa a tale misura, la Confedilizia ha sottolineato l'opportunità di introdurre incentivi economici per favorire un incremento dell'offerta di alloggi in locazione.

Tra le proposte avanzate, spicca la riduzione della pressione fiscale per i proprietari che mettano sul mercato i propri immobili attraverso il canale del canone concordato, considerata una soluzione più efficace per incentivare la disponibilità di alloggi senza penalizzare i proprietari.

L'avv. Maio ha infine ribadito la disponibilità della Confedilizia a collaborare con le istituzioni per individuare soluzioni equilibrate che, nel rispetto del diritto di proprietà, possano agevolare l'accesso all'abitazione e promuovere un uso più efficiente del patrimonio immobiliare disponibile.

**Altra fonte di lamentele riguarda la presenza di umidità nelle loro unità immobiliari dovuta ad un'adeguata coibentazione delle strutture perimetrali dell'edificio**

ti comuni dell'edificio). Tuttavia - ha precisato sempre la magistratura - tali modalità d'uso della cosa comune trovano "un limite invalicabile nella particolare destinazione del vano delle scale e nella rilevata esistenza di un rischio gene-



l'organizzazione della proprietà immobiliare  
www.confedilizia.it

Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'Ufficio stampa della Confedilizia