

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Spazi comuni e violazione di domicilio

“I cortili e gli orti, destinati al servizio ed al completamento dei locali di abitazione, rientrano nel concetto di appartenenza di cui all'art. 614, primo comma, c.p., ed è irrilevante, ai fini della sussistenza del reato previsto da tale norma, che le «appartenenze» siano di uso comune a più abitazioni, spettando il diritto di esclusione da quei luoghi a ciascuno dei titolari delle singole abitazioni”. Pertanto “commette reato di violazione di domicilio chi s'introduca, contro la volontà di chi ha diritto di escluderlo, nel cortile dell'edificio condominiale, rientrando il cortile nel concetto di «appartenenza» dell'abitazione”.

Così la Cassazione penale, con sentenza n. 31700 del 20.7.2023.

#### Clausola compromissoria e regolamento

La clausola compromissoria per arbitrato rituale contenuta in un regolamento di condominio, la quale stabilisca che siano decise dagli arbitri le “controversie che dovessero sorgere fra condòmini in ordine alla interpretazione ed esecuzione delle norme del presente regolamento ed in genere per la amministrazione e godimento dello stabile in condominio”, deve essere interpretata, in mancanza di volontà contraria, “nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte le cause in cui il regolamento può rappresentare un fatto costitutivo della pretesa o comunque aventi *causae petendi* connesse con l'operatività del regolamento stesso, il quale, in senso proprio, è l'atto di autorganizzazione a contenuto tipico normativo approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136, secondo comma, c.c., e recante le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 21329 del 19.7.2023.

#### Opposizione a decreto ingiuntivo e onere della prova

“Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condominio soddisfa l'onere probatorio su esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea condominiale in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (...). La delibera condominiale di approvazione della spesa costituisce, così, titolo sufficiente del credito del condominio e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme nel processo oppositorio a cognizione piena ed esauriente, il cui ambito è ristretto alla verifica della (perdurante) esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere. Il giudice deve quindi accogliere l'opposizione solo qualora la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia, per esserne stata l'esecuzione sospesa dal giudice dell'impugnazione, ex art. 1137, secondo comma, c.c., o per avere questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorché non passata in giudicato, annullato la deliberazione”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 21094 del 19.7.2023.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Balconi privati e cappotto termico

È illegittima la delibera con cui si approvi, a maggioranza, la realizzazione, su di un edificio condominiale, di un cappotto termico che comporti "una riduzione delle aree dei balconi di proprietà esclusiva dei condòmini".

Così il Tribunale di Roma, con sentenza n. 11708 del 25.7.2023.

### PROPRIETÀ

#### Danni a beni immobili e prescrizione

"Allorquando si lamenti un danno ad un immobile per effetto della creazione di uno stato di fatto e si domandi l'eliminazione di questo ed il risarcimento del danno cagionato all'immobile, sia l'illecito costituito dalla creazione dello stato di fatto in sé e per sé quale fonte di danno come tale all'immobile, sia l'illecito rappresentato dalla verifica di danni all'immobile in quanto originatisi come effetti della presenza dello stato di fatto, hanno natura di illeciti permanenti, con la conseguenza che il termine di prescrizione della pretesa di risarcimento in forma specifica mediante rimozione dello stato di fatto non decorre dall'ultimazione dell'opera che lo ha determinato". Ciò, "in quanto la condotta illecita si identifica nel fatto del mantenimento dello stato di fatto che si protrae ininterrottamente nel tempo (salvo che tale condotta non cessi di essere illecita per l'eventuale consolidarsi di una situazione di diritto in ordine al suo mantenimento), mentre il termine di prescrizione del diritto al risarcimento per equivalente dei danni subiti dall'immobile in conseguenza dell'esistenza dello stato di fatto decorre in relazione a tali danni *de die in diem*, a mano a mano che essi si verificano".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 25835 del 5.9.2023.

### VENDITA

#### Preliminare di immobile indiviso

"In tema di promessa di vendita di un bene immobile indiviso, appartenente a più comproprietari, allorché nell'unico documento predisposto per il negozio non risulti la volontà dei comproprietari di stipulare più contratti preliminari relativi esclusivamente alle singole quote di cui ciascuno di essi è titolare, le dichiarazioni dei promittenti venditori, che costituiscono un'unica parte complessa, danno luogo a un'unica volontà negoziale, sicché sono parti necessarie del giudizio ex art. 2932 c.c. tutti coloro che, concorrendo a formare la volontà negoziale della parte promittente, si sono obbligati a prestare il consenso necessario per il trasferimento del bene considerato come un *unicum* inscindibile e nei cui confronti deve spiegare effetto la sentenza costitutiva".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 25396 del 29.8.2023.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### ESPROPRIAZIONE

**Espropriazione forzata  
di beni immobili  
gravati da ipoteca  
e assunzione del debito**

"Nell'espropriazione forzata di beni immobili gravati da ipoteca, l'assunzione del debito, con le garanzie ad esso inerenti, da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 508 c.p.c. - in accordo col creditore ipotecario e con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione - costituisce una modalità alternativa di pagamento del prezzo di aggiudicazione, che determina, da un lato, l'immediata e incondizionata liberazione del debitore nei limiti del debito assunto (e, cioè, della parte del prezzo che l'aggiudicatario è dispensato dal versare) e, dall'altro, la soddisfazione - non necessariamente totale, ma nella sola medesima misura corrispondente al debito assunto dall'aggiudicatario - del creditore ipotecario, con conseguente suo diritto di partecipare alla distribuzione del ricavato - anche col rango ipotecario, se spettante - per il credito eventualmente residuo".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 24885 del 21.8.2023.

## 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 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**.