

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Trasformazione del tetto comune in terrazza privata

“Il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, sempre che un tale intervento dia luogo a modifiche non significative della consistenza del bene in rapporto alla sua estensione e sia attuato con tecniche costruttive tali da non affievolire la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, quali la coibentazione termica e la protezione del piano di calpestio mediante idonei materiali”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 917 del 10.1.2024.

Uso del bene comune

“L'art. 1102 c.c. consente a ciascun proprietario di far un uso più intenso della cosa comune, a condizione che non sia alterata la funzione del bene e non impedito il pari uso”. Peraltro, “l'alterazione della funzione del bene deve essere effettiva e non può consistere in una semplice modificazione materiale del bene”, mentre “la nozione di pari uso della cosa comune (...) non va intesa in termini di assoluta identità dell'utilizzazione del bene da parte di ciascun comproprietario”. Ciò, infatti, “comporterebbe un sostanziale divieto per ogni partecipante di servirsi del bene a proprio esclusivo o particolare vantaggio pure laddove non risulti alterato il rapporto di equilibrio nel godimento dell'oggetto della comunione”. Sotto quest'ultimo profilo, “non si richiede allora che il pari uso debba consistere nel medesimo uso che possa invece farne solo il singolo che si trovi in un rapporto particolare e diverso con la cosa, ma di uso – da parte degli altri – che possa essere effettivo, occorrendo individuare in concreto e non solo in astratto i sacrifici alle facoltà di godimento che tale modifica possa apportare, senza dar rilievo ad una astratta possibilità di uso alternativo o un suo ipotetico depotenziamento”. Pertanto, “qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune, la modifica apportata dal condomino deve ritenersi legittima, atteso che, in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso individuale, il limite al godimento di ciascuno dei condòmini è dato solo dagli interessi altrui e ove sia possibile prevedere che gli altri contitolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 980 del 10.1.2024.

Danno da omessa manutenzione di parti comuni e partecipazione alla spesa

“Il condomino che subisca danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni dell'edificio assume, come danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio, senza essere esonerato dall'obbligo, che trova fonte nella comproprietà, di contribuire a sua volta e *pro quota* alle spese necessarie per la riparazione delle parti comuni”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 36149 del 28.12.2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Effetti della revoca o annullamento della delibera di nomina dell'amministratore

"In tema di condominio negli edifici, nei casi di revoca o annullamento per illegittimità della delibera di nomina dell'amministratore, e quindi tanto più ove ancora non sia stata pronunciata una sentenza dichiarativa dell'invalidità della medesima delibera (...), lo stesso amministratore continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari, rimanendo l'accertamento di detta permanente legittimazione rimesso al controllo d'ufficio del giudice e non soggetto ad eccezione di parte, in quanto inerente alla regolare costituzione del rapporto processuale. Tale interpretazione trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condòmini e nell'interesse del condominio alla continuità delle funzioni gestorie dell'amministratore, e rende irrilevante la questione dell'esatta natura della delibera presa dall'assemblea in violazione del divieto posto dall'art. 1129, tredicesimo, c.c., introdotto dalla l. n. 220 del 2012 (nulla ovvero annullabile), in quanto l'amministratore di condominio, che pur si assuma nominato con delibera illegittima, finché non sostituito, può validamente conferire procura ad un difensore al fine di costituirsi in giudizio per conto del condominio".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 35979 del 27.12.2023.

APPALTO

Recesso del committente e restituzione degli acconti versati

"In tema di appalto, qualora il committente eserciti il diritto unilaterale di recesso ex art. 1671 c.c., non è preclusa la sua facoltà di invocare la restituzione degli acconti versati e il risarcimento dei danni subiti per condotte di inadempimento verificatesi in corso d'opera e addebitabili all'appaltatore e, in tale evenienza, la contestazione di difformità e vizi, in ordine alla parte di opera eseguita, non ricade nella disciplina della garanzia per i vizi, che esige necessariamente il totale compimento dell'opera".

Così la Cassazione, con sentenza n. 421 dell'8.1.2024.

Responsabilità del direttore dei lavori

"All'esito dell'accertamento della responsabilità professionale del direttore dei lavori per omessa vigilanza sull'attuazione dei lavori appaltati, questi risponde, in solido, con l'appaltatore dei danni subiti dal committente, ove i rispettivi inadempimenti abbiano concorso in modo efficiente a produrre il danno risentito dall'appaltante".

Così la Cassazione, con sentenza n. 421 dell'8.1.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Controversia sui presupposti per l'assegnazione e riparto di giurisdizione

“La controversia avente ad oggetto la verifica del venir meno dei presupposti per l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica a canone agevolato e l'impugnativa del provvedimento di decadenza emesso a seguito dell'esito sfavorevole della verifica per l'assegnatario appartiene alla giurisdizione del giudice ordinario, perché il provvedimento di decadenza si colloca non nella prima fase, pubblicistica, di assegnazione dell'alloggio, ma nella seconda fase, di eventuale estinzione del diritto, a seguito di verifica con esito negativo sulla permanenza dei requisiti, in cui la posizione del privato è ormai di diritto soggettivo rispetto alla stipulazione del contratto di locazione a condizioni agevolate e alla conservazione dell'alloggio”.

Così il Tar della Toscana, con sentenza n. 836 del 12.9.2023.

LOCAZIONE

Effetti del mancato pagamento dell'imposta di registro per le annualità successive

“La nullità per mancata registrazione del contratto di locazione concerne l'iniziale ed unica registrazione, effettuata la quale il contratto si sottrae ad ogni nullità, mentre il mancato eventuale versamento dell'imposta di registro per alcune delle annualità successive, seppure sanzionata dal punto di vista fiscale, non interferisce sulla validità negoziale”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 22163 del 24.7.2023.

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 oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.