

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Modificazioni per il miglior godimento della cosa comune

“Le modificazioni per il miglior godimento della cosa comune (a differenza delle innovazioni che vengono deliberate dall'assemblea nell'interesse di tutti i partecipanti ai sensi dell'art. 1120 cod. civ.) possono essere apportate a proprie spese dal singolo condomino con i limiti indicati dall'art. 1102 cod. civ. e non richiedono alcuna preventiva autorizzazione assembleare, salvo che tale autorizzazione non sia imposta da una convenzione contrattuale approvata dai condòmini nell'esercizio dell'autonomia privata, potendo altrimenti attribuirsi all'eventuale autorizzazione alle modifiche comunque richiesta o concessa dall'assemblea il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza di interesse e di concrete pretese degli altri condòmini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante”.
Così la Cassazione, con ordinanza n. 36389 del 13.12.2022.

Impugnazione della delibera assembleare e onere della prova

“In tema di impugnazione della deliberazione dell'assemblea condominiale, l'onere di provare il vizio di contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, da cui deriva l'invalidità della stessa, grava sul condomino che la impugna; ove, tuttavia, l'assemblea neghi ad un condomino l'autorizzazione ad apportare modifiche alle parti comuni, così adottando un provvedimento non previsto dalla legge o dal regolamento, avuto riguardo alla posizione delle parti riguardo ai diritti oggetto del giudizio, spetta al condominio dimostrare il superamento dei limiti del pari uso, di cui all'art. 1102 cod. civ., che possa perciò giustificare la legittima espressione della volontà collettiva dei partecipanti a tutela delle esigenze conservative delle parti comuni”.
Così la Cassazione, con ordinanza n. 36389 del 13.12.2022.

Opera abusiva e delibera assembleare

“In tema di condominio degli edifici, l'esecuzione di un'opera contrastante con le norme imperative in materia di edilizia di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, comporta, in quanto contraria all'ordine pubblico, la nullità assoluta per illiceità dell'oggetto della delibera dell'assemblea che l'abbia disposta, senza che abbia rilievo neppure l'eventuale successivo condono dell'opera”.
Ciò, tenendo presente che “le opere di modificazione delle parti comuni, che l'assemblea può deliberare per il miglioramento o l'uso più comodo o il maggior rendimento delle stesse, non devono comunque arrecare pregiudizio alla sicurezza statica del fabbricato, potendo ciascuno condomino sia far valere la nullità della delibera, sia conseguentemente chiedere ed ottenere la demolizione delle opere illegittimamente eseguite”.
Così la Cassazione, con ordinanza n. 36373 del 13.12.2022.

Opposizione a decreto ingiuntivo

“Anche nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice deve sindacare la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione”.
Così la Cassazione, con ordinanza n. 36373 del 13.12.2022.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Opere che modificano la facciata dell'edificio

Occorre il consenso del condominio quando uno dei condòmini intenda realizzare opere che modifichino la facciata dell'edificio, "in quanto è il condominio a dover verificare se vi sia, nel progetto da assentire, un'alterazione del decoro". Tale principio "ha una portata generale e si applica anche quando l'interessato ritenga che le innovazioni sulle parti comuni non avrebbero alcuna rilevanza estetica: salva la diversa espressa valutazione del condominio, non può l'autorità amministrativa (ovvero il giudice amministrativo, in sede di impugnazione delle sue determinazioni) considerare irrilevanti le innovazioni sotto il profilo estetico". Così il Tar del Piemonte, con sentenza n. 1079 del 6.12.2022.

LOCAZIONE

Attribuzione al conduttore dell'obbligo di farsi carico dei tributi inerenti l'immobile locato

"La clausola di un contratto di locazione (nella specie, ad uso diverso), che attribuisca al conduttore l'obbligo di farsi carico di ogni tassa, imposta ed onere relativo ai beni locati ed al contratto, manlevando conseguentemente il locatore, non è affetta da nullità per contrasto con l'art. 53 Cost. - configurabile quando l'imposta non venga corrisposta al fisco dal percettore del reddito ma da un soggetto diverso, obbligatosi a pagarla in vece e conto del primo - qualora essa sia stata prevista dalle parti come componente integrante la misura del canone locativo complessivamente dovuto dal conduttore e non implichi che il tributo debba essere pagato da un soggetto diverso dal contribuente, trattandosi in tal caso di pattuizione da ritenersi in via generale consentita in mancanza di una specifica diversa disposizione di legge". Così la Cassazione, con sentenza n. 27474 del 20.9.2022.

SERVITÙ

Azione di accertamento

"L'azione di accertamento, positivo o negativo, di una servitù di passaggio attraverso più fondi, va proposta soltanto da o contro il proprietario o i proprietari del fondo o dei fondi, che contesti o contestino l'esistenza della servitù e non è necessario integrare il contraddittorio nei confronti degli altri che non frappongano ostacoli al suo esercizio". Così la Cassazione, con ordinanza n. 36018 del 7.12.2022.



I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Riparto di giurisdizione
tra giudice amministrativo
e giudice ordinario

“In materia di edilizia residenziale pubblica la fase che precede l'assegnazione dell'alloggio è contraddistinta dall'esercizio di pubblici poteri e differisce dalla fase successiva, nella quale si svolge il rapporto paritetico soggetto alle regole di diritto privato. La prima fase, funzionale all'individuazione del soggetto con cui l'Amministrazione dovrà stipulare il contratto, è caratterizzata da atti amministrativi (quali il bando recante i requisiti per l'assegnazione, la graduatoria e l'assegnazione), a fronte dei quali nascono posizioni di interesse legittimo, rientranti nella cognizione del giudice amministrativo. Una volta stipulato il contratto, poi, sorgono posizioni di diritto soggettivo rispetto alle vicende del rapporto (quali il subentro, la risoluzione, la decadenza, il rilascio dell'alloggio) con conseguente giurisdizione del giudice ordinario. Vanno perciò demandate alla giurisdizione del giudice ordinario le controversie aventi ad oggetto la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica ogniqualvolta non ricorra una nuova valutazione dell'interesse pubblico a mantenere l'assegnazione ovvero una manifestazione di autotutela sull'originario provvedimento, come nel caso in cui si proceda al suo annullamento per avere accertato la mancanza originaria dei requisiti di ammissione al beneficio, bensì la decadenza consegua all'accertamento di un inadempimento ovvero della carenza di un requisito quale previsto per il diritto alla conservazione dell'alloggio, perciò costituente atto con valenza meramente ricognitiva incidente su una posizione di diritto soggettivo dell'assegnatario, rientrante nella seconda delle menzionate fasi del rapporto intercorrente con l'ente pubblico”.
Così il Consiglio di Stato, con sentenza n. 8247 del 26.9.2022.



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 oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.