

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Riscossione dei contributi condominiali e opposizione a decreto ingiuntivo

“Nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice deve accogliere l'opposizione 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; né opera, con riferimento a detta sentenza, il divieto di produzione nel giudizio di cassazione, di cui all'art. 372 c.p.c., il quale si riferisce esclusivamente ai documenti che avrebbero potuto essere prodotti nel giudizio di merito e non si estende a quelli, successivi, comprovanti il venir meno dell'efficacia della deliberazione posta a base del provvedimento monitorio opposto”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 33141 del 18.12.2024.

Apertura di un varco nel muro comune

“È illegittima l'apertura di un varco nel muro divisorio volta a collegare locali di proprietà esclusiva del medesimo soggetto, tra loro attigui ma ubicati ciascuno in uno dei due diversi condomini, in quanto una simile utilizzazione comporta la cessione del godimento di un bene comune, quale è, ai sensi dell'art. 1117 c.c., il muro perimetrale di delimitazione del condominio (anche in difetto di funzione portante), in favore di una proprietà estranea ad esso, con conseguente imposizione di una servitù per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condòmini”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 32683 del 16.12.2024.

Nullità e annullabilità delle delibere condominiali

“In tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art. 15 della L. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico – quest'ultima da valutarsi in relazione al «difetto assoluto di attribuzioni» –, contenuto illecito, ossia contrario a «norme imperative» o all'«ordine pubblico» o al «buon costume». Ciò posto, con particolare riferimento alla ripartizione delle spese, “sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condòmini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, secondo comma, c.c.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 32463 del 13.12.2024.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Ripartizione delle spese condominiali

“Vanno ripartite fra tutti i condòmini, in proporzione al valore della quota di ciascuno, le spese che attengano a parti dell'edificio comune o ritenute tali in base a norma regolamentare e che adempiano, attraverso le opere poste in essere, ad una funzione di prevenzione di eventi che potrebbero interessare l'intero edificio condominiale”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 32463 del 13.12.2024.

Potere dell'amministratore di compiere atti conservativi

“L'art. 1130 n. 4 c.c. – che attribuisce all'amministratore del condominio il potere di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio – deve interpretarsi estensivamente, nel senso che, oltre agli atti conservativi necessari a evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, l'amministratore ha il potere-dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato”. In questa prospettiva, “rientra nel novero degli atti conservativi di cui all'art. 1130 n. 4 c.c. l'azione prevista dall'art. 1669 c.c. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno, che abilita alternativamente l'amministratore del condominio e i singoli condòmini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 31228 del 5.12.2024.

PROPRIETÀ

Divisione ereditaria comprendente beni immobili

“Nella divisione ereditaria non si richiede necessariamente in sede di formazione delle porzioni una assoluta omogeneità delle stesse, ben potendo nell'ambito di ciascuna categoria di beni immobili, mobili e crediti da dividere, taluni di essi essere assegnati per l'intero ad una quota ed altri, sempre per l'intero, ad altra quota, salvi i necessari conguagli, giacché il diritto dei conviventi ad una porzione in natura di ciascuna delle categorie di beni in comunione non consiste nella realizzazione di un frazionamento quotistico delle singole entità appartenenti alla stessa categoria, ma nella proporzionale divisione dei beni compresi nelle tre categorie degli immobili, mobili e crediti dovendo evitarsi un eccessivo frazionamento dei cespiti in comunione che comporti pregiudizi al diritto preminente dei coeredi e dei conviventi in genere di ottenere in sede di divisione una porzione di valore proporzionalmente corrispondente a quello della massa ereditaria, o comunque del complesso da dividere. Pertanto, nell'ipotesi in cui nel patrimonio comune vi siano più immobili da dividere, il giudice del merito deve accertare se l'anzidetto diritto del convivente sia meglio soddisfatto attraverso il frazionamento delle singole entità immobiliari oppure attraverso l'assegnazione di interi immobili ad ogni convivente, salvo conguaglio”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 32640 del 15.12.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

MEDIAZIONE IMMOBILIARE

Mediazione atipica e diritto alla provvigione

Accanto alla mediazione ordinaria è configurabile “una mediazione negoziale c.d. atipica, fondata su contratto a prestazioni corrispettive, con riguardo anche a una soltanto delle parti interessate (mediazione unilaterale), qualora una parte, volendo concludere un singolo affare, incarichi altri di svolgere un'attività volta alla ricerca di una persona interessata alla sua conclusione a determinate e prestabilite condizioni”. L'esercizio di tale attività di mediazione atipica, quando l'affare abbia a oggetto beni immobili o aziende, ovvero, se riguardante altre tipologie di beni, sia svolta in modo professionale e continuativo, resta comunque soggetta all'obbligo di iscrizione, ragion per cui, lo svolgimento in difetto di tale condizione esclude il diritto alla provvigione.

Così la Cassazione, con sentenza n. 31228 del 5.12.2024.

LOCAZIONE

Nullità del contratto e indebito arricchimento

“In caso di nullità del contratto di locazione, il conduttore ha diritto di ripetere, a norma dell'art. 2033 c.c., i canoni versati al locatore in esecuzione del contratto, ferma restando la facoltà di quest'ultimo di eccepire, ex art. 2041 c.c., la sussistenza di un ingiustificato arricchimento, facendo valere un credito indennitario che va, però, liquidato nei limiti della diminuzione patrimoniale subita nell'erogazione della prestazione e non in misura coincidente con il mancato guadagno che esso avrebbe potuto trarre dall'instaurazione di una valida relazione contrattuale”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 32696 del 16.12.2024.

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 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**.