

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Condominio e assegnazione di posti auto

Nell'ambito del potere di regolamentazione dell'uso delle cose comuni, è consentito all'assemblea – con delibera approvata dalla maggioranza stabilita dall'art. 1136, secondo comma, del codice civile – individuare, all'interno del cortile condominiale, i singoli posti auto di cui possano fruire i singoli partecipanti, allo scopo di rendere più ordinato e razionale il godimento paritario, ovvero, allorché sia impossibile il simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, prevedere il godimento turnario del bene. L'assemblea non può invece validamente deliberare la definitiva assegnazione nominativa a favore di singoli condòmini, in via esclusiva e per un tempo indefinito, di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio delle autovetture, né trasformare l'originaria destinazione del bene comune rendendone inservibili talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un singolo condomino, né addirittura procedere alla divisione del bene comune con l'attribuzione di singole porzioni individuali, occorrendo a tal fine l'espressione di una volontà contrattuale e quindi il consenso di tutti i condòmini.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 15613 del 16.5.2022.

Delibera assembleare e sindacato dell'autorità giudiziaria

Il sindacato dell'autorità giudiziaria sulla contrarietà alla legge o al regolamento delle deliberazioni assunte dall'assemblea dei condòmini, ai sensi dell'art. 1137 del codice civile, in particolare in ordine alla ripartizione delle spese inerenti ad una locazione immobiliare stipulata nel comune interesse dal condominio in veste di conduttore ed avente ad oggetto il godimento di un immobile di proprietà di terzi, non può riguardare la convenienza economica dell'importo del canone pattuito o la legittimità dell'accollo in capo al condominio conduttore degli esborsi sostenuti per il mantenimento della cosa in buono stato locativo o per l'esecuzione di miglioramenti o addizioni alla stessa, né può concernere questioni relative alla nullità o all'inefficacia delle clausole del contratto di locazione.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 15320 del 13.5.2022.

Conflitto di interessi

In tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono sempre inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, ai fini sia del *quorum* costitutivo che di quello deliberativo, compresi i condòmini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (ma non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto, ferma la possibilità per ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 15320 del 13.5.2022.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Giurisdizione in caso di occupazione senza titolo

“La controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento dell'Amministrazione di rilascio di un immobile di edilizia residenziale pubblica occupato senza titolo rientra nella giurisdizione del giudice ordinario e ciò vale anche qualora sia dedotta l'illegittimità di provvedimenti amministrativi (diffida a rilasciare l'alloggio e successivo ordine di sgombero), dei quali è eventualmente possibile la disapplicazione da parte del giudice chiamato a statuire sull'esistenza delle condizioni richieste dalla legge per dare corso forzato al rilascio del bene”. Così il Tar della Toscana, con sentenza n. 301 del 7.3.2022.

COMPRAVENDITA

Attività del notaio

Il notaio non è un passivo registratore delle dichiarazioni delle parti, essendo contenuto essenziale della sua prestazione professionale anche il c.d. “dovere di consiglio”, che “ha per oggetto questioni tecniche, cioè problematiche che una persona non dotata di competenza specifica non sarebbe in grado di percepire, collegate al possibile rischio che una vendita formalmente perfetta possa poi risultare inefficace”. In particolare, “il notaio incaricato della redazione e autenticazione di un contratto per la compravendita di un immobile non può limitarsi a procedere al mero accertamento della volontà delle parti e a sovrintendere alla compilazione dell'atto, occorrendo che egli si interessi dell'attività, preparatoria e successiva, necessaria ad assicurare la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto medesimo e del risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle parti stesse, rientrando tra i suoi doveri anche quello di consiglio ovvero di dissuasione”. Anche la “dissuasione” di una parte contrattuale, al fine di “assicurare la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto”, e ciò persino quando la sua necessità derivi da attività “successiva” alla predisposizione dell'atto, non è, dunque, affatto estranea ai doveri del notaio, senza che ciò possa ritenersi in contrasto coi doveri di imparzialità ed equidistanza rispetto ai diversi interessi delle parti, sancito dall'art. 41 del codice deontologico notarile.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 7185 dell'11.3.2022.

Prezzo e prova per testimoni

“Il prezzo è un elemento essenziale della vendita, per cui anch'esso deve risultare per iscritto e per intero quando per tale contratto è prevista la forma scritta *ad substantiam*, non essendo sufficiente che quest'ultima sussista in relazione alla manifestazione di volontà di vendere e di acquistare”. Pertanto, “un'eventuale prova per testimoni del prezzo dissimulato di una vendita immobiliare non riguarda un elemento accessorio del contratto (in relazione al quale non opera il divieto di cui all'art. 2722 cod. civ.), ma un elemento essenziale”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 6142 del 24.2.2022.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

USUCAPIONE

Efficacia interruttiva delle azioni possessorie e cautelari

“Le azioni possessorie e quelle cautelari hanno efficacia interruttiva della durata dell'altrui usucapione in corso di perfezionamento anche nel caso di rigetto delle domande, quando siano proposte nella qualità di titolare di un diritto contrapposto ed incompatibile con la situazione possessoria dell'usucapiente”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 12207 del 14.4.2022.

PROPRIETÀ

Atti di emulazione

“L'atto emulativo vietato ex art. 833 cod. civ. presuppone lo scopo esclusivo di nuocere o di recare pregiudizio ad altri, in assenza di una qualsiasi utilità per il proprietario, sicché non è riconducibile a tale categoria un atto comunque rispondente ad un interesse del proprietario, né potendo il giudice compiere una valutazione comparativa discrezionale fra gli interessi in gioco o formulare un giudizio di meritevolezza e prevalenza fra gli stessi”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 7976 dell'11.3.2022.



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**.