

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Controversia giudiziaria tra condominio e singolo condomino

“In ipotesi di deliberazione assembleare volta ad approvare il promovimento o la prosecuzione di una controversia giudiziaria tra il condominio e un singolo condomino, venendosi la compagine condominiale a scindere di fronte al particolare oggetto della lite in base ai contrapposti interessi, non sussiste il diritto del singolo (in quanto portatore unicamente di un interesse contrario a quello rimesso alla gestione collegiale) a partecipare all'assemblea, né, quindi, la legittimazione dello stesso a domandare l'annullamento della delibera per omessa, tardiva o incompleta convocazione”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 3192 del 2.2.2023.

Individuazione dei beni comuni

“In tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti comuni, come le terrazze di copertura, risultante dall'art. 1117 cod. civ. – il quale non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condòmini, vincibile con qualsiasi prova contraria – può essere superata soltanto dalle opposte risultanze di un determinato titolo e non opera con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5850 del 27.2.2023.

Presunzione di condominialità su parti comuni di edifici limitrofi e autonomi

“La presunzione legale di comunione di talune parti dell'edificio condominiale, stabilita dall'art. 1117 cod. civ., si basa sulla loro destinazione all'uso ed al godimento comune e risulta da elementi obiettivi, cioè dalla attitudine funzionale della parte di cui trattasi al servizio od al godimento collettivo, intesa come relazione strumentale necessaria tra questa parte e l'uso comune”. Tale presunzione “è dunque applicabile (come ora espressamente stabilito dall'art. 1117-bis cod. civ., introdotto dalla l. n. 220 del 2012) anche quando si tratti non di parti comuni di uno stesso edificio, bensì di parti comuni di edifici limitrofi ed autonomi, oggettivamente e stabilmente destinate alla conservazione, all'uso od al servizio di tali edifici, ancorché insistenti su un'area appartenente al proprietario (o ai proprietari) di uno solo degli immobili”. In simile ipotesi, però, “la presunzione è invocabile solo se l'area e gli edifici siano appartenenti ad una stessa persona – od a più persone «pro-indiviso» – nel momento della costruzione della cosa o del suo adattamento o trasformazione all'uso comune, mentre, nel caso in cui l'area sulla quale siano state realizzate le opere destinate a servire i due edifici sia appartenuta sin dall'origine ai proprietari di uno solo di essi, questi ultimi acquistano per accessione la proprietà esclusiva delle opere realizzate sul loro fondo, anche se poste in essere per un accordo intervenuto tra tutti gli interessati e/o col contributo economico dei proprietari degli altri edifici”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5643 del 23.2.2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Condominio orizzontale

In tema di condominio, è da prendersi in considerazione "esclusivamente il rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio alle proprietà singole, ragione per la quale la condominialità non è esclusa per il solo fatto che le costruzioni siano realizzate, anziché come porzioni di piano l'una sull'altra (condominio verticale), quali proprietà singole in sequenza (villette a schiera, condominio in orizzontale)". La nozione di condominio, infatti, "è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente in senso proprio, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati, solo in via esemplificativa, dall'art. 1117 cod. civ."

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5643 del 23.2.2023.

LOCAZIONE

Rinuncia all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale

"L'art. 79, l. 27.7.1978, n. 392, il quale sancisce la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto di locazione o ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello legale, ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge stessa, non impedisce al conduttore di rinunciare all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, purché ciò avvenga successivamente alla conclusione del contratto, quando può escludersi che il conduttore si trovi in quella posizione di debolezza alla cui tutela la richiamata disciplina è preordinata".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 4947 del 16.2.2023.

COMPRAVENDITA

Caparra confirmatoria

Nell'ambito di un preliminare di vendita immobiliare, "la caparra confirmatoria ha una funzione complessa, essendo volta a garantire l'esecuzione del contratto, venendo incamerata in caso di inadempimento della controparte; consente, inoltre, in via di autotutela, di recedere dal contratto senza la necessità di adire il giudice e infine contiene una quantificazione preventiva e forfettaria dell'entità del danno derivante dal recesso, cui la parte sia stata costretta a causa dell'altrui inadempimento". In tal caso, "la facoltà di trattenere la caparra è esclusa solo se la parte non inadempiente, in luogo di esercitare il recesso, chiedi in giudizio la risoluzione del contratto e l'integrale risarcimento del danno, in applicazione delle regole generali in tema di risoluzione contrattuale".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 34641 del 24.11.2022.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

ESPROPRIAZIONE

Acquisto di un bene da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata

"L'acquisto di un bene da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata, pur essendo indipendente dalla volontà del precedente proprietario ricollegandosi ad un provvedimento del giudice dell'esecuzione, ha natura di acquisto a titolo derivativo e non originario, in quanto si traduce nella trasmissione dello stesso diritto del debitore esecutato". Pertanto, ove nel corso del giudizio promosso contro il proprietario di un immobile il bene venga espropriato in esito ad esecuzione forzata, la sentenza che definisce quel giudizio è opponibile all'aggiudicatario quale successore a titolo particolare del debitore esecutato ai sensi dell'art. 111 cod. proc. civ., "salva l'eventuale operatività delle limitazioni previste dagli artt. 2915 e 2919 cod. civ." (in materia, rispettivamente, di atti che limitano la disponibilità dei beni pignorati e di effetto traslativo della vendita forzata).

Così la Cassazione, con ordinanza n. 25926 del 2.9.2022.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Riparto di giurisdizione

"In tema di edilizia residenziale popolare costituiscono espressione di potere pubblicistico gli atti di assegnazione degli alloggi, mentre successivamente si radica tra assegnatario ed amministrazione una situazione paritetica nella quale è assente ogni manifestazione autoritativa, tranne nei casi in cui la seconda agisca in via 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".

Così il Tar della Toscana, con sentenza n. 1271 del 7.11.2022.

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**.