

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Presunzione di comunione

“Al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario proprietario ad altro soggetto. Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 8527 dell'1.4.2025.

Legittimazione dell'amministratore a stare in giudizio

“L'amministratore del condominio – potendo essere convenuto nelle cause relative alle parti comuni dell'edificio, ma essendo tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione ai sensi dell'art. 1131, commi secondo e terzo, c.c. – può costituirsi in giudizio e anche impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea ma, in tale ipotesi, deve ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione o dell'impugnazione”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 8471 del 31.3.2025.

Supercondominio e impugnazione di delibera

“La decisione assunta dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini di un supercondominio, ai sensi del terzo e del quarto comma dell'art. 67 delle disp. att. c.c., può essere impugnata da ogni condomino, se il rappresentante sia stato assente, dissenziente o astenuto, comportando tali norme l'obbligo della nomina del rappresentante per l'esercizio dei diritti amministrativi in materia di gestione ordinaria delle parti comuni e di nomina dell'amministratore, mediante manifestazione di voto della volontà unitaria formatasi nel rispettivo condominio, e non anche per l'esercizio della tutela processuale. Allorché, invece, il rappresentante di condominio abbia contribuito col suo voto favorevole all'approvazione della decisione assunta dall'assemblea dei rappresentanti, contravvenendo alla volontà della compagine rappresentata, la tutela dei rispettivi condomini, attenendo ad un vizio della delega o ad una carenza del potere di rappresentanza, trova attuazione secondo le regole generali sul mandato”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 8254 del 28.3.2025.

Spese per la conservazione di un'area demaniale fruita da un condominio

“Alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento di un'area demaniale fruita da un condominio e sistemata a giardino, sia pure in forza di concessione precaria, sono tenuti a contribuire tutti i condòmini, in quanto componente essenziale del decoro architettonico del complesso immobiliare. Il fondamento della partecipazione agli oneri condominiali, ai sensi degli artt. 1123 e ss. c.c., non è infatti necessariamente correlato alla contitolarità della *res*, spesso derivando, piuttosto, dalla *utilitas* che essa arreca alle singole unità immobiliari, indipendentemente dal regime di proprietà”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 8253 del 28.3.2025.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Spese di conservazione di beni che servono i condòmini in misura diversa

Il secondo comma dell'art. 1123 c.c., secondo cui "le spese di conservazione e godimento delle cose destinate a servire i condòmini in misura diversa sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne, costituisce una disposizione speciale rispetto al principio generale dettato nel primo comma della medesima disposizione". Riguarda, invero, "il caso particolare in cui la cosa comune sia oggettivamente destinata a permettere ai singoli condòmini di goderne in misura diversa, inferiore o superiore al loro diritto di comproprietà sulle parti comuni". In questa prospettiva, tuttavia, "deve aversi riguardo non al godimento effettivo, bensì al godimento potenziale che il condomino può ricavare dalla cosa comune, atteso che il fatto che il condomino, potendo godere del bene condominiale, di fatto non la utilizzi, non lo esonera dall'obbligo di pagamento delle spese suddette".

Così la Cassazione, con sentenza n. 8253 del 28.3.2025.

LOCAZIONE

Richiesta di aggiornamento Istat

"In base all'art. 32 della l. n. 392 del 1978, così come novellato dall'art. 1, comma 9-sexies del d.l. n. 12 del 1985, convertito dalla l. n. 118 del 1985, il locatore, su conforme pattuizione con il conduttore, è abilitato a richiedere annualmente l'aggiornamento del canone per eventuali variazioni del potere di acquisto della moneta; pertanto, è contraria al disposto normativo la clausola che preveda una richiesta preventiva dell'aggiornamento con effetto attributivo di tutte le variazioni ISTAT che intervengano nel corso del rapporto ovvero una richiesta successiva riferita ad anni diversi da quello immediatamente precedente, e ciò perché la richiesta si pone come condizione per il sorgere del relativo diritto".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 8301 del 29.3.2025.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Riparto di giurisdizione

"In materia di edilizia economica e popolare pubblica, appartiene alla giurisdizione del giudice amministrativo la controversia avente ad oggetto la legittimità del rifiuto opposto dalla P.A. all'istanza di assegnazione, a titolo di regolarizzazione, di un alloggio già occupato dal richiedente, in quanto relativa alla fase iniziale del procedimento riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, e non già a quella successiva ricadente nell'ambito di un rapporto paritetico soggetto alle regole del diritto privato, senza che rilevi la connessa richiesta di revoca del decreto di rilascio del medesimo immobile, emesso dalla P.A. in quanto detenuto senza titolo, che si configura come strettamente consequenziale a quella sul diniego di assegnazione dell'alloggio".

Così il Consiglio di Stato, sez. V, con sentenza n. 10194 del 18.12.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

MEDIAZIONE IMMOBILIARE

Diritto alla provvigione

“Il diritto del mediatore alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'attività intermediatrice, non occorrendo un nesso eziologico diretto ed esclusivo tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare, poiché è sufficiente che il mediatore – pur in assenza di un suo intervento in tutte le fasi della trattativa ed anche in presenza di un processo di formazione della volontà delle parti complesso ed articolato nel tempo – abbia messo in relazione le stesse, sì da realizzare l'antecedente indispensabile per pervenire alla conclusione del contratto, secondo i principi della causalità adeguata”. Detto diritto, peraltro, “non postula una coincidenza totale tra oggetto iniziale delle trattative ed oggetto conclusivo dell'affare, sicché va riconosciuto anche quando la variazione oggettiva concerne il bene, più compiutamente identificato, e il prezzo, a condizione che l'opera del mediatore sia valsa a far intavolare trattative, poi confluite nella conclusione di un vincolo giuridico relativa a un bene univocamente, anche se non totalmente, riferibile a quello dedotto nella iniziale messa in relazione delle parti”.

Così il Tribunale di Pescara, con sentenza n. 266 del 5.3.2025.

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**.