

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Lastrico solare e responsabilità per danni

“In materia di responsabilità per danni da infiltrazioni prodotte dal lastrico solare o dal terrazzo di proprietà o di uso esclusivo, il paradigma è quello dell'art. 2051 c.c. avuto riguardo alla posizione del soggetto proprietario o avente l'uso esclusivo, in ragione del rapporto diretto che esso ha con il bene potenzialmente dannoso. È, inoltre, configurabile una concorrente responsabilità del condominio, che, in forza degli artt. 1130 c.c., primo comma, n. 4 e art. 1135 c.c., primo comma, n. 4, è tenuto a compiere gli atti conservativi e le opere di manutenzione straordinaria relativi alle parti comuni dell'edificio, avuto riguardo alla posizione del soggetto che del lastrico o della terrazza abbia l'uso esclusivo (...). Il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'usuuario esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio. Tale concorso di responsabilità si spiega con la naturale interconnessione esistente tra la superficie del lastrico e della terrazza a livello, sulla quale si esercita la custodia del titolare del diritto di uso in via esclusiva, e la struttura immediatamente sottostante, che costituisce cosa comune, sulla quale la custodia non può esercitarsi nelle medesime forme ipotizzabili per la copertura esterna”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 35027 del 14.12.2023.

Partecipazione all'assemblea di persone estranee o prive di legittimazione

“La partecipazione ad un'assemblea condominiale di persone estranee ovvero prive di legittimazione non si riflette sulla validità né della costituzione dell'assemblea né delle delibere, se non risulta che tale partecipazione sia stata rilevante per la maggioranza richiesta e il *quorum* prescritto o che abbia influito sullo svolgimento della discussione e sull'esito della votazione”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 34843 del 13.12.2023.

Rispetto delle distanze

“In tema di condominio negli edifici, la realizzazione, in appoggio al muro perimetrale del fabbricato, di una tettoia insistente su un resede in proprietà esclusiva di uno dei condòmini” deve rispettare le distanze tra le costruzioni, “non ponendosi alcuna questione di compatibilità tra la disciplina sulle distanze e quella sull'uso della cosa comune, ex art. 1102 c.c., giacché la tettoia insiste su un'area di proprietà esclusiva e non condominiale ed essendo i rapporti tra proprietà individuali e beni comuni finitimi disciplinati dalle norme che regolano i rapporti tra proprietà contigue o asservite”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 33170 del 29.11.2023.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Impugnazione della delibera da parte di un condomino regolarmente convocato

“Il condomino regolarmente convocato all'assemblea (...) non è legittimato a far valere come motivo di impugnazione della delibera assembleare l'irregolarità della convocazione di un altro condomino. Infatti, la legittimazione ad agire, come requisito soggettivo è (di regola: cfr. art. 81 c.p.c.) correlata al fatto che la parte si affermi titolare del diritto per la cui tutela costei agisce in giudizio. Se si tratta del diritto di ciascun partecipante alla comunione (o di ciascun condomino) di concorrere nell'amministrazione della cosa comune (art. 1105 c.c.), di esso può affermarsi titolare unicamente il singolo partecipante o condomino non convocato o irregolarmente convocato. Poiché il diritto è lesa dal semplice fatto della convocazione mancata o irregolare, il titolare che si lamenta di ciò non ha l'onere di allegare e di provare alcunché d'altro se non tale irregolarità, al fine di ottenere l'annullamento della delibera adottata in sua assenza (...). Ciò spiega di converso che il condomino regolarmente convocato non è legittimato a fondare la propria domanda di impugnazione della delibera sul semplice fatto dell'irregolare convocazione di un altro condomino”. Tanto trova conferma anche nella legge di riforma della disciplina condominiale n. 220/2012 che “ha previsto che, in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati”. Così la Cassazione, con sentenza n. 34843 del 13.12.2023.

LOCAZIONE

Immobili diversi dall'abitativo condotti in locazione dalla P.A.

“Anche ai contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione stipulati dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttori di cui alla l. 27.7.1978, n. 392, art. 42, è applicabile la disciplina dettata dagli artt. 28 e 29, in tema di rinnovazione che accorda al conduttore una tutela privilegiata in termini di durata del rapporto. Invero, a differenza dell'ipotesi regolata dall'art. 1597 c.c., la protrazione del rapporto alla sua prima scadenza in base alle richiamate norme della l. n. 392 del 1978, non costituisce l'effetto di una tacita manifestazione di volontà successiva alla stipulazione del contratto” (ciò che sarebbe “incompatibile con il principio secondo il quale la volontà della P.A. deve essere necessariamente manifestata in forma scritta”) “ma deriva direttamente dalla legge”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 34010 del 5.12.2023.



I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

PROPRIETÀ

Immissioni, limiti di tollerabilità

“In tema di immissioni acustiche, la differenziazione tra tutela civilistica e tutela amministrativa mantiene la sua attualità anche a seguito dell'entrata in vigore del d.l. n. 208 del 2008, art. 6-ter convertito, con modificazioni, dalla l. n. 13 del 2009, al quale non può aprioristicamente attribuirsi una portata derogatoria e limitativa dell'art. 844 c.c., con l'effetto di escludere l'accertamento in concreto del superamento del limite della normale tollerabilità, dovendo comunque ritenersi prevalente, alla luce di una interpretazione costituzionalmente orientata, il soddisfacimento dell'interesse ad una normale qualità della vita rispetto alle esigenze della produzione (...). In altri termini, in materia di immissioni, mentre è senz'altro illecito il superamento dei livelli di accettabilità stabiliti dalle leggi e dai regolamenti che, disciplinando le attività produttive, fissano nell'interesse della collettività le modalità di rilevamento dei rumori e i limiti massimi di tollerabilità, l'eventuale rispetto degli stessi non può fare considerare senz'altro lecite le immissioni, dovendo il giudizio sulla loro tollerabilità formularsi alla stregua dei principii di cui all'art. 844 c.c., tenendo presente, fra l'altro, la vicinanza dei luoghi ed i possibili effetti dannosi per la salute delle immissioni”.
Così la Cassazione, con ordinanza n. 33966 del 5.12.2023.

Diritto di far cessare le immissioni derivanti dal fondo del vicino

“L'art. 844 c.c. – il quale riconosce al proprietario il diritto di far cessare le propagazioni derivanti dal fondo del vicino che superino la normale tollerabilità – deve essere interpretato estensivamente, nel senso di legittimare all'azione anche il titolare di un diritto reale o personale (...) di godimento sul fondo. Tuttavia, nel caso in cui gli accorgimenti tecnici da adottare per ricondurre le immissioni nei limiti della normale tollerabilità comportino la necessità di modificazioni di strutture dell'immobile da cui le propagazioni derivano, si deve escludere che il titolare di diritto personale di godimento sia legittimato a chiedere le modificazioni medesime, così come è privo di legittimazione passiva alla stessa azione il soggetto che, non essendo eventualmente proprietario del fondo da cui provengono le immissioni, non è in grado di provvedere a quelle modifiche della propria struttura che sia condannato a effettuare”.
Così la Cassazione, con ordinanza n. 33966 del 5.12.2023.

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 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**.