

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Cortili condominiali e realizzazione di autorimesse

I cortili (e, successivamente all'entrata in vigore della l. n. 220 del 2012, le aree destinate a parcheggio) rientrano, salvo una espressa riserva di proprietà nel titolo originario di costituzione del condominio, tra le parti comuni dell'edificio e la loro trasformazione in un'area edificabile destinata alla installazione, con stabili opere edilizie, di autorimesse a beneficio soltanto di alcuni condòmini, sebbene possa incidere sulla regolamentazione del loro uso, non ne comporta, sotto il profilo dominicale, una sottrazione al regime della condominialità. Così la Cassazione, con ordinanza n. 13317 del 28.4.2022.

Nomina dell'amministratore e compenso

Agli effetti dell'art. 1129, quattordicesimo comma, del codice civile, il quale prevede la nullità testuale della nomina dell'amministratore di condominio ove non sia specificato l'importo dovuto a titolo di compenso, per la costituzione di un valido contratto di amministrazione condominiale occorre accertare la sussistenza di un documento, approvato dall'assemblea, recante - anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di tale documento - l'elemento essenziale dell'analitica determinazione del corrispettivo. Ciò che non può ritenersi implicito nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 12927 del 22.4.2022.

LOCAZIONE

Esercizio del diritto di prelazione

Dal tenore letterale dell'art. 38 della legge n. 392 del 1978 risulta chiaro che l'esercizio del diritto di prelazione, fermi gli oneri di contenuto e di forma delle comunicazioni del locatore e del conduttore, si realizza e quindi si perfeziona con la manifestazione della volontà del conduttore di acquistare l'immobile al prezzo e alle altre condizioni proposte. "Il significato delle parole appare univoco, indicando che la prelazione è esercitata con la formale e tempestiva dichiarazione recettizia, da parte del conduttore al proprietario locatore, di voler acquistare il bene alle condizioni comunicategli. Il versamento del prezzo e la stipula dell'atto contrattuale intervengono invece in una fase successiva, di adempimento e di esecuzione del rapporto obbligatorio che si è instaurato tra le parti. Ciò in ragione della natura stessa della prelazione, che, a differenza dell'opzione, configura un diritto esercitabile in una fase antecedente al momento contrattuale e richiede pertanto una fase successiva volta alla stipulazione del negozio".

Così la Cassazione, con sentenza n. 6601 del 28.2.2022.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

USUCAPIONE

Onere probatorio

“Essendo l'usucapione un titolo d'acquisto a carattere originario, la sua invocazione, in termini di domanda o di eccezione, da parte del convenuto con l'azione di rivendicazione, non suppone, di per sé, alcun riconoscimento idoneo ad attenuare il rigore dell'onere probatorio a carico del rivendicante, il quale, anche in caso di mancato raggiungimento della prova dell'usucapione, non è esonerato dal dover provare il proprio diritto, risalendo, se del caso, attraverso i propri danti causa fino ad un acquisto a titolo originario o dimostrando che egli stesso o alcuno dei suoi danti causa abbia posseduto il bene per il tempo necessario ad usucapirlo. Il rigore probatorio rimane, tuttavia, attenuato quando il convenuto, nell'opporre l'usucapione, abbia riconosciuto, seppure implicitamente, o comunque non abbia specificamente contestato, l'appartenenza del bene al rivendicante o ad uno dei suoi danti causa all'epoca in cui assume di avere iniziato a possedere. Per contro, la mera deduzione, da parte del convenuto, di un acquisto per usucapione il cui *dies a quo* sia successivo al titolo del rivendicante o di uno dei suoi danti causa, disgiunta dal riconoscimento o dalla mancata contestazione della precedente appartenenza, non comporta alcuna attenuazione del rigore probatorio a carico dell'attore, che a maggior ragione rimane invariato qualora il convenuto si dichiari proprietario per usucapione in forza di un possesso remoto rispetto ai titoli vantati dall'attore”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 6324 del 25.2.2022.

EDILIZIA

Ordine di demolizione

“In materia di reati concernenti violazioni edilizie, l'ordine di demolizione di un manufatto abusivo non è sottoposto alla disciplina della prescrizione stabilita dall'art. 173 cod. pen., per le sanzioni penali, avendo natura di sanzione amministrativa a carattere ripristinatorio, priva di finalità punitive”. Neppure è soggetto “alla prescrizione stabilita dalla l. 24.11.1981, n. 689, art. 28, che riguarda unicamente le sanzioni pecuniarie con finalità punitiva”. Tale conclusione, del resto, non comporta conseguenze irragionevoli o altrimenti foriere di insinuare dubbi di legittimità costituzionale, “in quanto le caratteristiche di detta sanzione amministrativa – che (...) assolve ad una funzione ripristinatoria del bene leso, configura un obbligo di fare (...), non ha finalità punitive ed ha carattere reale, producendo effetti sul soggetto che si trova in rapporto con il bene, anche se non è l'autore dell'abuso – non consentono di ritenerla «pena» nel senso individuato dalla giurisprudenza della Cedu, e, pertanto, è da escludere sia la irragionevolezza della disciplina che la riguarda rispetto a quella delle sanzioni penali soggette a prescrizione, sia una violazione del parametro interposto di cui all'art. 117 Cost.”.

Così la Cassazione, con pronuncia n. 7127 dell'1.3.2022.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Diritto al subentro nell'alloggio

"In materia di locazione di immobili di edilizia residenziale pubblica, l'unico titolo che abilita alla locazione è l'assegnazione, di talché in caso di morte dell'assegnatario si determinano la cessazione dell'assegnazione-locazione ed il ritorno dell'alloggio nella disponibilità dell'ente, il quale può procedere, nell'esercizio del suo potere discrezionale, ad una nuova assegnazione, eventualmente a favore dei soggetti indicati nel d.p.r. 30.12.'72, n. 1035, art. 12, che, in qualità di conviventi ed in presenza delle altre condizioni generali previste dalla normativa, hanno un titolo preferenziale per l'assegnazione, dovendo, invece, escludersi che possa configurarsi, in base ad un'interpretazione dei principi generali in materia di edilizia residenziale pubblica, un diritto al subentro automatico".

Così la Cassazione, con pronuncia n. 13738 del 2.5.2022.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Effetti del decreto di trasferimento

"Il decreto di trasferimento immobiliare ex art. 586 cod. proc. civ., tanto nell'espropriazione individuale che in quella concorsuale che si svolga sul modello della prima, implica l'immediato e indifferibile trasferimento del bene purgato e libero dai pesi indicati dalla norma o ricavabili dal regime del processo esecutivo, con conseguente obbligo per il Conservatore dei Registri immobiliari (o, secondo l'attuale definizione, Direttore del Servizio di pubblicità immobiliare dell'Ufficio provinciale del territorio istituito presso l'Agenzia delle entrate) di procedere alla cancellazione di questi immediatamente, incondizionatamente e, in ogni caso, indipendentemente dal decorso dei termini previsti per la proposizione delle opposizioni agli atti esecutivi avverso il provvedimento traslativo in parola".

Così la Cassazione, con sentenza n. 4005 dell'8.2.2022.

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**.