

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Controversie condominiali e competenza a giudicare

“In tema di controversie tra condòmini, a seguito della modifica introdotta all'art. 7 c.p.c., appartengono alla competenza per materia del giudice di pace le cause relative alla misura ed alle modalità di uso dei servizi di condominio. Rientrano tra le prime, quelle che riguardano le riduzioni o le limitazioni quantitative del diritto dei singoli condòmini ed hanno ad oggetto quei provvedimenti degli organi condominiali che, esulando dalla disciplina delle modalità qualitative di uso del bene comune, incidono sulla misura del godimento riconosciuto ai singoli condòmini; appartengono alle seconde, quelle che concernono i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà comprese nel diritto di comunione, ossia quelle relative al modo più conveniente ed opportuno con cui tali facoltà debbono esercitarsi, nel rispetto delle facoltà di godimento riservate agli altri condòmini, in proporzione delle rispettive quote, secondo quanto stabilito dalla legge o dalla volontà della maggioranza oppure da eventuali disposizioni del regolamento condominiale (...). Da queste cause, ora attribuite entrambe alla competenza per materia del giudice di pace a norma dell'art. 7 c.p.c., come sostituito dall'art. 17 della l. 21.11.1991, n. 374, vanno tenute distinte, però, le controversie che vedono messo in discussione il diritto stesso del condomino ad un determinato uso della cosa comune e che, quindi, rimangono soggette agli ordinari criteri della competenza per valore”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 8420 del 28.3.2024.

Tettoia di copertura ancorata al muro perimetrale

È legittima la creazione di una tettoia di copertura, “pur se ancorata al muro perimetrale comune, se la costruzione della tettoia non contrasti con la destinazione del muro e non impedisca agli altri condòmini di farne uso secondo la sua destinazione”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 8407 del 28.3.2024.

Giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo

“Nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137, secondo comma, c.c., nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione; ne consegue l'inammissibilità, rilevabile d'ufficio, dell'eccezione con la quale l'opponente deduca solo l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione senza chiedere una pronuncia di annullamento”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 8315 del 27.3.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

URBANISTICA

Lavori su immobili abusivi

“In presenza di manufatti abusivi non sanati, né condonati, gli interventi ulteriori (sia pure riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e/o risanamento conservativo, della ristrutturazione, della realizzazione di opere costituenti pertinenze urbanistiche) ripetono le caratteristiche di illegittimità dell'opera principale alla quale ineriscono strutturalmente sicché non può ammettersi la prosecuzione dei lavori abusivi a completamento di opere che, fino al momento di eventuali sanatorie, devono ritenersi comunque abusive con conseguente obbligo del Comune di ordinarne la demolizione. In siffatte evenienze, dunque, la misura repressiva costituisce atto dovuto, che non può essere evitata nell'assunto che per le opere realizzate non fosse necessario il permesso di costruire o che avessero natura pertinenziale; ciò perché, in caso di prosecuzione di lavori di un immobile già oggetto di domanda di condono, vale il diverso principio in forza del quale è la prosecuzione in sé dei lavori ad essere preclusa, senza che sia possibile distinguere tra opere pertinenziali e non, tra opere soggette al permesso di costruire ed opere realizzabili con Dia”.

Così il Tar della Campania, con sentenza n. 2256 dell'8.4.2024.

Interventi edilizi e vincolo paesaggistico

“Ove gli interventi edilizi ricadano in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, stante l'alterazione dell'aspetto esteriore, gli stessi risultano soggetti alla previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, con la conseguenza che, quand'anche si ritenessero le opere pertinenziali o precarie e, quindi, assentibili con mera Dia o Scia, l'applicazione della sanzione demolitoria è, comunque, doverosa ove non sia stata ottenuta alcuna autorizzazione paesaggistica”.

Così il Tar della Campania, con sentenza n. 2256 dell'8.4.2024.

SERVITÙ

Passaggio coattivo

“In materia di servitù di passaggio coattivo, la disposizione dell'art. 1051, quarto comma, c.c. – che esenta dall'assoggettamento le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti ed è applicabile anche all'ipotesi di passaggio su fondo non intercluso, in base al richiamo contenuto nel successivo art. 1052 c.c. – non prevede un'esenzione assoluta delle aree indicate dalla servitù di passaggio, bensì solo un criterio di scelta, ove possibile, nei casi in cui le esigenze poste a base della richiesta di servitù siano realizzabili mediante percorsi alternativi, tra i quali deve attribuirsi priorità a quelli non interessanti le menzionate aree”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 8660 del 2.4.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

APPALTO

Vizi dell'opera eseguita in subappalto

"In tema di garanzia per le difformità e i vizi nell'appalto o di rovina o difetti di cose immobili di lunga durata, ove il subappaltatore abbia assunto un preventivo e generico impegno verso l'appaltatore ad eliminare i vizi o difetti che dovessero in futuro essere denunciati dal committente, tale assunzione di garanzia preventiva non può esonerare l'appaltatore dall'onere della comunicazione della denuncia inoltrata successivamente dal committente, ai sensi dell'art. 1670 c.c., perché l'interesse alla proposizione dell'azione di regresso diviene attuale solo dopo l'invio della denuncia a cura dell'appaltante".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 8647 del 2.4.2024.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Istanza di regolarizzazione e inapplicabilità dell'istituto del silenzio-assenso

Sussiste "l'inapplicabilità dell'istituto del silenzio-assenso nella materia degli alloggi popolari ed in particolare sull'istanza di regolarizzazione dell'occupazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'art. 20, l. n. 241 del 1990 ove il Comune non evada la relativa richiesta nel termine di 24 mesi ex art. 11, l.r. Lazio n. 11 del 2007, avendo tale termine natura ordinatoria e il provvedimento che statuisce sull'istanza di regolarizzazione natura sostanzialmente concessoria e non autorizzatoria, in quanto espressione della comparazione tra i rilevanti interessi pubblici connessi alla regolare gestione del patrimonio abitativo popolare con quelli privati, riconducibili all'accesso all'abitazione".

Così il Tar del Lazio, con sentenza n. 296 dell'8.1.2024.

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**.