

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Lesione del decoro architettonico

In tema di condominio, "nel valutare l'impatto di un'opera modificativa sul decoro architettonico bisogna adottare un criterio di reciproco temperamento tra l'unitarietà originaria di linee e di stile, le menomazioni intervenute successivamente e l'alterazione prodotta dall'opera modificativa sottoposta a giudizio, senza che possa conferirsi rilevanza da sola decisiva, al fine di escludere un'attuale lesione del decoro architettonico, al degrado estetico prodotto da precedenti alterazioni ovvero alla visibilità delle alterazioni".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5722 del 4.3.2024.

Soggetto obbligato al pagamento delle quote condominiali e onere della prova

"L'onere della prova relativo al fatto costitutivo della pretesa del condominio implicante l'individuazione del soggetto obbligato al pagamento delle quote condominiali in caso di vicende traslative o di cessione o di locazione di immobile facente parte del condominio stesso nel periodo di maturazione della morosità spetta a quest'ultimo, incombendo, invece, a colui che nega tale qualità, in caso di esercizio di siffatta pretesa nei suoi confronti, la prova su eventuali fatti modificativi od estintivi escludenti la sua responsabilità".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5704 del 4.3.2024.

Subentro nei diritti di un condomino e spese condominiali

"Il nuovo art. 63 disp. att. c.c. (...) sancisce, al quarto comma, che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei soli contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (e non quindi anche con rispetto a quelli ulteriormente precedenti), precisandosi che detta norma non si applica retroattivamente".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5704 del 4.3.2024.

Rifacimento della centrale termica

"Il completo rifacimento della centrale termica è un atto di straordinaria amministrazione, trattandosi di sostituire un impianto comune, usurato e mal funzionante, con un altro sempre comune ed avente le stesse finalità di servizio a tutti i condòmini (...) e non comportante, quindi, la realizzazione di un'opera nuova con l'inserimento nell'edificio condominiale di un impianto e di un correlativo servizio comune prima inesistenti". Per l'approvazione della relativa delibera "è, quindi, sufficiente la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c.".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5663 del 4.3.2024.



I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Apertura di un varco nel muro perimetrale dell'edificio condominiale

“In tema di uso della cosa comune, è illegittima l'apertura di un varco praticata nel muro perimetrale dell'edificio condominiale da un comproprietario al fine di mettere in comunicazione un locale di sua proprietà esclusiva, ubicato nel medesimo fabbricato, con altro immobile, pure di sua proprietà, ma estraneo al condominio, comportando tale utilizzazione la cessione del godimento di un bene comune in favore di soggetti non partecipanti al condominio, con conseguente alterazione della destinazione, giacché in tal modo viene imposto sul muro perimetrale un peso che dà luogo a una servitù, per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condòmini. Né è possibile ipotizzare la costituzione di un vincolo pertinenziale tra il muro perimetrale e l'unità immobiliare di proprietà esclusiva esterna al condominio, per atto proveniente dal solo titolare di quest'ultima, giacché detto vincolo postula che il proprietario della cosa principale abbia la piena disponibilità della cosa accessoria – sì da poterla validamente destinare, in modo durevole, al servizio o all'ornamento dell'altra – mentre il muro perimetrale è oggetto di proprietà comune”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 5410 del 29.2.2024.

COMPRAVENDITA

Cessione di immobile locato

“In mancanza di una contraria volontà dei contraenti, la vendita (come la donazione o cessione) di un immobile fatto oggetto di locazione determina, ai sensi degli artt. 1599 e 1602 c.c., la surrogazione del terzo acquirente (o donatario o cessionario) nei diritti e nelle obbligazioni del venditore (o donante o cedente)-locatore senza necessità del consenso del conduttore, perciò anche il subentro nell'obbligo di pagamento delle quote condominiali del condominio di cui fa parte l'immobile locato”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5704 del 4.3.2024.

USUCAPIONE

Godimento del bene comune da parte di uno dei compossessori

Il semplice godimento della cosa comune da parte di uno dei compossessori non è di per sé idoneo a far ritenere lo stato di fatto funzionale all'esercizio del possesso *ad usucapionem*, poiché ben potrebbe trattarsi della conseguenza di un atteggiamento di mera tolleranza da parte degli altri compossessori; “è dunque necessario, ai fini dell'usucapione, la manifestazione del dominio esclusivo sulla cosa attraverso un'attività apertamente e inoppugnabilmente incompatibile con il possesso altrui, gravando l'onere della relativa prova su chi invoca l'avvenuta usucapione del bene”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 33453 del 30.11.2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Riparto di giurisdizione

“Nella materia degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo ed ordinario trova il suo criterio distintivo nell'essere la controversia relativa alla fase antecedente o successiva al provvedimento di assegnazione dell'alloggio, che segna il momento a partire dal quale l'operare della pubblica amministrazione non è più riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, ma ricade invece nell'ambito di un rapporto paritetico (...). Appartiene, pertanto, 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. Simmetricamente, la controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento della P.A. di rilascio di un immobile di edilizia residenziale pubblica occupato senza titolo, rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, essendo contestato il diritto di agire esecutivamente e configurandosi l'ordine di rilascio come un atto imposto dalla legge e non come esercizio di un potere discrezionale dell'amministrazione, la cui concreta applicazione richiede, di volta in volta, una valutazione del pubblico interesse; e ciò vale anche qualora sia dedotta l'illegittimità di provvedimenti amministrativi (diffida a rilasciare l'alloggio e successivo ordine di sgombero), dei quali è eventualmente possibile la disapplicazione da parte del giudice, chiamato a statuire sull'esistenza delle condizioni richieste dalla legge per dare corso forzato al rilascio del bene”. Così il Tar Lazio, con sentenza n. 3801 del 26.2.2024.



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**.