

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Responsabilità dei condòmini virtuosi per mancati pagamenti

“Il condomino in regola coi pagamenti, al quale sia intimato precetto da un creditore sulla base di un titolo esecutivo giudiziale formatosi nei confronti del condominio, può proporre opposizione a norma dell’art. 615 cod. proc. civ. per far valere il beneficio di preventiva escussione dei condòmini morosi che condiziona l’obbligo sussidiario di garanzia di cui all’art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ., ciò attenendo ad una condizione dell’azione esecutiva nei confronti del condomino non moroso, e, quindi, al diritto del creditore di agire esecutivamente ai danni di quest’ultimo”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5043 del 17.2.2023.

Responsabilità dell’amministratore per irregolarità relative ai rifiuti condominiali

L’assunto secondo cui sussiste, in via solidale, la responsabilità dell’amministratore di condominio per violazioni scaturenti da irregolarità afferenti i contenitori di rifiuti collocati in luoghi di proprietà condominiale è errato. Tale assunto, infatti, “muove dalla premessa che l’amministratore del condominio sia di fatto responsabile solidalmente degli atti posti in essere dai singoli condòmini”. Così invece non è, “in quanto l’amministratore di condominio svolge l’incarico, riconducibile alla figura del mandato (art. 1129, quindicesimo comma, cod. civ.), di gestione ed amministrazione dei beni comuni, oltre che di tenuta della contabilità (art. 1130 cod. civ.), e nell’ambito solo di tali attribuzioni ha la rappresentanza dei condòmini verso l’esterno (art. 1131 cod. civ.)”. Il che comporta che l’amministratore possa “essere chiamato a responsabilità diretta, per avere materialmente concorso, con atti o comportamenti, alla commissione delle infrazioni”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 4561 del 14.2.2023.

Turbativa del possesso di beni comuni

“Nel condominio degli edifici il godimento delle cose comuni da parte dei singoli condòmini assurge ad oggetto di tutela possessoria quando uno di essi abbia causato agli altri partecipanti alla comunione la privazione o la turbativa del loro compossesso, e non anche quando il medesimo condomino, nell’esercizio delle facoltà ricomprese nel proprio diritto di comproprietà, abbia immutato lo stato della cosa comune ma senza privare o turbare il compossesso degli altri condòmini (...). È corretto, pertanto, ravvisare gli estremi dello spoglio nel compossesso allorché un condomino proceda di sua iniziativa, senza il consenso degli altri compossessori, alla integrale demolizione del tetto comune dell’edificio, sostituendolo con altro e trasformandone una parte di consistente estensione in terrazza di proprio uso esclusivo, sottratta ad ogni possibilità di futuro godimento da parte degli altri condòmini”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 2971 dell’1.2.2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Presunzione di condominalità

CONDOMINIO

"In tema di condominio negli edifici, per tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati dall'art. 1117 cod. civ. non è necessario che il condominio dimostri con il rigore richiesto per la rivendicazione la comproprietà del medesimo, essendo sufficiente, per presumerne la natura condominiale, che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo e cioè sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condòmini, in rapporto con queste da accessorio a principale, mentre spetta al condomino che ne affermi la proprietà esclusiva darne la prova". Peraltro, "nell'ambito del predetto rapporto, alcun rilievo assume la circostanza che un determinato spazio, comunque condominiale in funzione della sua natura e destinazione di fatto, non sia stato indicato nel regolamento dell'ente di gestione. Infatti la presunzione legale di condominalità stabilita per i beni elencati nell'art. 1117 cod. civ., la cui elencazione non è tassativa, deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune sia dalla concreta destinazione di esso al servizio comune, con la conseguenza che, per vincere tale presunzione, il soggetto che ne rivendichi la proprietà esclusiva ha l'onere di fornire la prova di tale diritto; a tal fine, è necessario un titolo d'acquisto dal quale si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione del bene, mentre non sono determinanti le risultanze del regolamento di condominio, né l'inclusione del bene nelle tabelle millesimali come proprietà esclusiva di un singolo condomino".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 4865 del 16.2.2023.

Diritto alla provvigione

MEDIAZIONE

"Al fine del sorgere del diritto alla provvigione ex art. 1755, primo comma, cod. civ., è necessario che la conclusione dell'affare sia effetto causato adeguatamente dal suo intervento, senza che il mettere in relazione delle parti tra di loro ad opera del mediatore sia sufficiente di per sé a conferire all'intervento di questi il carattere di adeguatezza, né che l'intervento di un secondo mediatore sia sufficiente di per sé a privare ex post l'opera del primo mediatore di tale qualità di adeguatezza".

Così la Cassazione, con sentenza n. 3165 del 2.2.2023.

Mora del conduttore

LOCAZIONE

"In tema di locazione, il conduttore non può essere considerato in mora nell'adempimento dell'obbligo di restituzione della cosa alla scadenza del contratto, con conseguente cessazione altresì dell'obbligo di corrispondere l'indennità di occupazione, se abbia fatto, ai sensi dell'art. 1220 cod. civ., un'offerta seria ed affidabile, ancorché non formale, della prestazione dovuta, liberando l'immobile locato, e il locatore abbia opposto a tale offerta un rifiuto ingiustificato sulla base del dovere di buona fede ex art. 1375 cod. civ., non comportandone l'accettazione alcun sacrificio di suoi diritti o legittimi interessi".

Così il Tribunale di Roma, con sentenza n. 590 del 12.1.2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

LOCAZIONE

Gravi motivi di recesso

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, è sufficiente che il conduttore "manifesti al locatore, con lettera raccomandata o altra modalità equipollente, il grave motivo per cui intende recedere dal contratto, senza avere anche l'onere di spiegare le ragioni di fatto, di diritto o economiche su cui tale motivo è fondato, né di darne la prova, perché queste attività devono esser svolte in caso di contestazione da parte del locatore". Trattandosi di recesso "titolato", la comunicazione del conduttore, "ancorché non espressamente previsto dalla norma, non può, tuttavia, prescindere dalla specificazione dei motivi". La necessità di tale specificazione "inerisce, quindi, al perfezionamento della stessa dichiarazione di recesso e, al contempo, risponde alla finalità di consentire al locatore la precisa e tempestiva contestazione dei relativi motivi sul piano fattuale o della loro idoneità a legittimare il recesso medesimo". Peraltro, "le ragioni che possono giustificare la liberazione anticipata dal vincolo ai sensi della l. n. 392 del 1978, art. 27, ultimo comma, devono essere determinate da avvenimenti sopravvenuti alla costituzione del rapporto, estranei alla volontà del conduttore e imprevedibili, tali da rendere oltremodo gravosa per quest'ultimo la sua prosecuzione". Pertanto, "la gravosità della prosecuzione, che deve avere una connotazione oggettiva, non può risolversi nell'unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine alla convenienza o meno di continuare il rapporto locativo, e dev'essere, non solo tale da eccedere l'ambito della normale alea contrattuale, ma anche consistere in un sopravvenuto squilibrio tra le prestazioni originarie, tale da incidere significativamente sull'andamento dell'azienda globalmente considerata".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 26618 del 9.9.2022.



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**.