

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Potere dell'amministratore di rappresentare il condominio nelle liti

"Il potere dell'amministratore di rappresentare il condominio nelle liti proposte contro il medesimo di cui all'art. 1131 c.c. deriva direttamente dalla legge e non può soffrire limitazione né per volontà dell'amministratore, né per deliberazione dell'assemblea, dal che deriva che la clausola contenuta in un regolamento condominiale (ancorché deliberato per mutuo accordo tra tutti gli originari condomini), secondo cui l'autorizzazione a stare in giudizio debba essere deliberata dall'assemblea, semmai a maggioranza qualificata, non ha efficacia giuridica, poiché il quarto comma dell'art. 1138 c.c. prevede che le norme regolamentari non possono derogare alle disposizioni ivi menzionate, fra le quali è appunto compresa quella di cui all'art. 1131 citato". Così la Cassazione, con ordinanza n. 1050 del 16.1.2025.

#### Amministratore dimissionario

L'amministratore, "anche se dimissionario, non perde i poteri fino a quando non viene ritualmente sostituito, salvo che risulti (...) una diversa volontà dell'assemblea condominiale, (...) espressa con apposita delibera". Così la Cassazione, con ordinanza n. 1050 del 16.1.2025.

#### Amministratore e atti conservativi

"La firma dell'amministratore condominiale per il conferimento del precetto ad un difensore non concretizza un atto eccedente l'ordinaria amministrazione, trattandosi di atto conservativo, ossia volto alla riscossione di crediti già accertati in favore del condominio". Così la Cassazione, con ordinanza n. 1050 del 16.1.2025.

#### Alterazione della fisionomia architettonica dell'edificio

"In tema di condominio negli edifici, ove sia accertata una alterazione della fisionomia architettonica dell'edificio condominiale (...), il pregiudizio economico risulta conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico, che, costituendo una qualità del fabbricato, è tutelata, in quanto di per sé meritevole di salvaguardia, dalle norme che ne vietano l'alterazione". Così il Consiglio di Stato, con sentenza n. 292 del 15.1.2025.

#### Obbligo dell'amministratore di fornire i dati dei condòmini morosi

L'art. 63 disp. att. c.c. impone all'amministratore di fornire ai creditori insoddisfatti che lo interpellino - quindi a soggetti estranei alla compagine condominiale - i dati dei condòmini morosi. "Tale obbligo esula dagli obblighi interni al rapporto di mandato corrente tra amministratore e condòmini, visto che l'amministratore è tenuto a fornire a un soggetto estraneo i nomi dei suoi stessi mandanti; esso è espressione di un obbligo legale di cooperazione col terzo creditore posto direttamente in capo alla persona dell'amministratore e non costituisce affatto adempimento o incombenza finalizzata all'attuazione del programma obbligatorio corrente con il condominio, alla stregua del contratto di amministrazione". Ne deriva che "legittimato passivo nell'azione di condanna alla comunicazione dei dati dei morosi è l'amministratore in proprio e non il condominio in persona dell'amministratore". Così la Cassazione, con sentenza n. 1002 del 15.1.2025.

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Effetti di una delibera annullata

Nell'attuale sistema normativo "come non è possibile che una deliberazione assembleare valida ed efficace vincoli alcuni condòmini e non altri, essendo invece obbligatoria per tutti; così va escluso che la deliberazione assembleare possa essere giudizialmente annullata con effetto limitato al solo impugnante e rimanga invece vincolante per gli altri partecipanti". La natura di ente collettivo del condominio, gestore di beni e di servizi comuni, "esige che le deliberazioni assembleari debbano valere o non valere per tutti".

Così il Tribunale di Roma, con sentenza n. 172 del 7.1.2025

### PROPRIETÀ

#### Estensione e modalità di esercizio del diritto di servitù

"In tema di servitù prediali, l'estensione e le modalità di esercizio del diritto, ove non siano desumibili dal titolo, devono essere individuate mediante i criteri previsti dagli artt. 1064 c.c., secondo cui il diritto di servitù comprende tutto ciò che è necessario per usarne, e 1065 c.c., per il quale la servitù è costituita in guisa da soddisfare il bisogno del fondo dominante col minor aggravio del fondo servente".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 992 del 15.1.2025.

#### Usucapione e azione di rivendicazione

"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 se, 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. 32074 del 12.12.2024.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

**Rifiuto all'istanza di assegnazione e rilascio di immobile occupato senza titolo**

“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 richieda, 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 della Campania, con sentenza n. 7483 del 31.12.2024.



## 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 oltre 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](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.