

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Usucapione di un bene comune

“Il partecipante alla comunione che intenda dimostrare l'intenzione di possedere non a titolo di compossesso, ma di possesso esclusivo (*uti dominus*), non ha la necessità di compiere atti di *interversio possessionis* alla stregua dell'art. 1164 c.c., dovendo, peraltro, il mutamento del titolo consistere in atti integranti un comportamento durevole, tali da evidenziare un possesso esclusivo ed *animo domini* della cosa, incompatibile con il permanere del compossesso altrui, non essendo al riguardo sufficienti atti soltanto di gestione, consentiti al singolo compartecipante o anche atti familiarmente tollerati dagli altri, o ancora atti che, comportando solo il soddisfacimento di obblighi o l'erogazione di spese per il miglior godimento della cosa comune, non possono dare luogo ad una estensione del potere di fatto sulla cosa nella sfera di altro compossessore”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 6843 del 14.3.2025.

Obbligo di comunicazione dei dati dei condòmini morosi

“L'obbligo di comunicazione previsto dal primo comma dell'art. 63 delle disp. att. c.c. è solo funzionale al rispetto da parte dei creditori dell'obbligo, fissato dal secondo comma della disposizione, di agire nei confronti dei condòmini in regola con i pagamenti solo dopo avere inutilmente aggredito i condòmini morosi. Si tratta di un obbligo derivante dalla legge e gravante sull'amministratore in proprio e non quale amministratore del condominio, la cui violazione integra un'ipotesi di responsabilità aquiliana. Il ritardo dell'amministratore nella comunicazione al terzo creditore dei dati dei condòmini morosi è, infatti, potenzialmente idoneo a causare un danno allo stesso creditore, per via del rallentamento provocato alla realizzazione coattiva delle sue ragioni. Mentre, in qualità di rappresentante del condominio, gli effetti dell'attività dell'amministratore che pone in essere nello svolgimento del suo incarico sono imputabili direttamente al condominio, con riferimento alla comunicazione dei nominativi dei condòmini morosi, l'amministratore è destinatario di un comando fissato dalla legge a tutela dei creditori del condominio. Ne consegue 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. Poiché la consegna dei dati dei morosi al terzo creditore non rientra tra le attribuzioni dispositive ed i poteri rappresentativi dell'amministratore riferibili al condominio alla luce degli artt. 1130 e 1131 c.c., dall'omessa o intempestiva esecuzione di essa non può ridondare alcuna responsabilità ricadente nella sfera giuridica del condominio, e la conseguente condanna deve essere emessa in danno dell'amministratore in proprio”.

Così il Tribunale di Como, con sentenza n. 163 del 5.3.2025.

Locale destinato in perpetuo ad alloggio del portiere

“Il negozio con cui, successivamente alla costituzione del condominio, si imprime ad un immobile, *ab origine* di proprietà di uno dei condòmini, il vincolo di destinazione in perpetuo ad alloggio del portiere, non è suscettibile nella categoria delle obbligazioni *propter rem*, difettando il requisito della tipicità, giacché non esiste una disposizione di legge che contempli l'obbligazione reale tipica di concedere in uso perpetuo un bene immobile”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 6819 del 14.3.2025.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Compenso per locale adibito allo svolgimento di servizio di portierato

“Il compenso dovuto dal condominio ai proprietari di un alloggio costituente pertinenza destinata al servizio delle unità abitative condominiali, in quanto adibito allo svolgimento del servizio di portierato, deriva la propria *causa debendi* da un rapporto obbligatorio analogo a quello di locazione, essendo, al pari di questo, a causa onerosa e giustificato da uno scambio periodico tra godimento del bene e corrispettivo in denaro. Ne consegue che il credito pecuniario derivante da tale rapporto si prescrive nel termine previsto, a norma dell'art. 2948, n. 3, c.c., per le pigioni delle case, i fitti dei beni rustici e ogni altro corrispettivo di locazioni”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 6819 del 14.3.2025.

APPALTO

Responsabilità del progettista

“La responsabilità contrattuale dell'appaltatore è regolata dagli artt. 1667 e ss., collocati nel capo del codice civile dedicato al contratto d'appalto, mentre tali articoli nulla dispongono sulla posizione del progettista che cumula anche l'incarico di direttore dei lavori, sicché la responsabilità contrattuale di costoro è regolata in base alle norme generali sull'inadempimento dei contratti e, per quanto siano applicabili, dalle norme sulla prestazione d'opera e sulle professioni intellettuali (artt. 2222 - 2238 c.c.)”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 7176 del 18.3.2025.

Il potere del giudice di determinare il corrispettivo

Il potere del giudice di determinare il corrispettivo dell'appalto ai sensi dell'art. 1675 c.c. “è esercitabile solo ove non si controverta sulle opere eseguite dall'appaltatore, atteso che, in tal caso, questi deve provare l'entità e la consistenza delle opere, non potendo il giudice stabilire il prezzo di cose indeterminate né consentire all'attore di sottrarsi all'onere probatorio che lo riguarda”. Tale potere “postula però che le parti non ne abbiano pattuito la misura, né stabilito il modo per calcolarlo o comunque fornita la prova dell'entità del compenso o della sua congruità alla stregua della particolare natura e dell'entità dell'opera stessa, giacché, nell'appalto, la mancanza del corrispettivo non è causa di nullità del contratto, in deroga all'art. 1346 c.c. (...), essendo sufficiente, ai fini dell'insorgere del diritto dell'appaltatore al suo pagamento, l'accettazione dell'opera da parte del committente, stante il disposto dell'art. 1665, ultimo comma, c.c.”. Pertanto, il potere del giudice di determinare il corrispettivo dell'appalto, “essendo integrativo della volontà negoziale e avendo carattere sussidiario, sussiste (...) soltanto quando nel contratto non siano stati stabiliti specifici criteri di determinazione del *quantum* con riferimento a precisi prezzi unitari, mentre esso non opera nel caso in cui, essendo certi i detti elementi per essere stati indicati in contratto, debba sopperirsi all'inerzia probatoria dell'appaltatore in ordine all'entità delle opere che egli assume di aver compiuto e delle quali richiede il pagamento”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 7108 del 17.3.2025.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

LOCAZIONE

Acquisto di immobile locato

"L'acquirente di immobile locato, subentrando nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione, agli effetti dell'art. 1602 c.c., è tenuto altresì alla restituzione del deposito cauzionale versato dal conduttore. Ne discende che il venditore del bene locato ha l'obbligo di trasferire il possesso della cauzione ricevuta, salvo esplicito diverso accordo con l'acquirente, il che avviene quando dal contratto risulti che il mancato trasferimento della somma di denaro corrispondente alla cauzione sia stato oggetto di compensazione nei rapporti di dare e avere tra le parti, oppure quando il prezzo della vendita sia stato concordato sin dall'inizio in misura ridotta, tenendo conto del valore della cauzione stessa". Così la Cassazione, con ordinanza n. 7199 del 18.3.2025.

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 oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.