

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Interpretazione del regolamento di condominio

In materia di condominio di edifici, ove un regolamento di condominio di origine contrattuale preveda che ogni condomino è obbligato a non apportare modifiche di alcun genere alle unità immobiliari di sua proprietà e alle relative pertinenze interne ed esterne che possano compromettere in qualche modo la stabilità, l'estetica o l'omogeneità del fabbricato, in particolare disponendo che il tipo e i colori "degli ombrelloni e delle tende delle terrazze dovranno essere uniformi", è illegittima la realizzazione, da parte di un singolo condomino, di una tettoia in legno in luogo della preesistente tenda.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 26424 del 13.9.2023

Distacco dall'impianto centralizzato

"L'art. 1118 c.c., come modificato dalla l. n. 220 del 2012, consente al condomino di distaccarsi dall'impianto centralizzato - di riscaldamento o di raffreddamento - condominiale allorché una siffatta condotta non determini notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto stesso o aggravii di spesa per gli altri condòmini". Di tanto l'interessato "deve fornire la prova, mediante preventiva informazione corredata da documentazione tecnica, salvo che l'assemblea condominiale abbia autorizzato il distacco sulla base di una propria, autonoma valutazione del loro non verificarsi". In siffatta evenienza, il condomino autorizzato rimane obbligato a pagare le sole spese di conservazione - quali, ad esempio, quelle di sostituzione della caldaia -, perché l'impianto centralizzato è comunque un accessorio di proprietà comune", al quale l'interessato potrà, in caso di ripensamento, riallacciare la propria unità immobiliare. "Qualora tuttavia, in seguito ad un intervento di sostituzione della caldaia, il mancato allaccio non sia espressione della volontà unilaterale di rinuncia o distacco, ma una conseguenza dell'impossibilità tecnica di fruire del nuovo impianto, che non consente neppure un futuro collegamento", il condomino in questione "non può essere più considerato titolare di alcun diritto di comproprietà su tale impianto e perciò non deve più partecipare ad alcuna spesa ad esso relativa".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 26185 dell'8.9.2023.

Nesso di condominialità

"Il nesso di condominialità, presupposto dalla regola di attribuzione di cui all'art. 1117 c.c., è ravvisabile in svariate tipologie costruttive, sia estese in senso verticale, sia costituite da corpi di fabbrica adiacenti orizzontalmente, purché le diverse parti siano dotate di strutture portanti e di impianti essenziali comuni, come appunto quelle *res* che sono esemplificativamente elencate nell'art. 1117 c.c., con la riserva «se il contrario non risulta dal titolo». In particolare, "la condominialità si reputa non di meno sussistente pur ove sia verificabile un insieme di edifici indipendenti, e cioè manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, ciò ricavandosi dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., che consentono lo scioglimento del condominio nel caso in cui «un gruppo di edifici (...) si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi», sempre che «restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dell'articolo 1117 del codice»".

Così la Corte di appello di Roma, con sentenza n. 5663 dell'8.9.2023.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Impugnazione delibera assembleare e competenza a giudicare

“Ai fini della individuazione del giudice competente per valore a conoscere della domanda di impugnazione di una delibera assembleare, ove si tratti di domanda proposta da un condomino al fine di contestare l'an o il quantum della quota di partecipazione alle spese condominiali a lui attribuita, il valore da prendere in considerazione non si commisura all'entità del singolo importo contestato, ma all'intero ammontare della spesa (della cui frazione in capo all'impugnante si controverte), così come risulta dal riparto approvato dall'assemblea del condominio”. Sul piano pratico, del resto, è evidente che “sia più semplice e automatico determinare il valore della causa sulla base dell'intero ammontare della somma oggetto della delibera e non già sulla base della quota di spesa contestata dall'attore (che in concreto possono essere più quote da sommare tra di loro, eccetera)”, altrimenti si correrebbe il rischio che, “per risolvere in *limine litis* la questione di competenza, si finisca per anticipare l'accertamento di merito relativo al se le quote sono effettivamente dovute o meno”. Così la Cassazione, con sentenza n. 25721 del 4.9.2023.

USUCAPIONE

Onere della prova

“Chi agisce per far accertare l'usucapione deve provare di aver esercitato un possesso continuo pacifico ed ultraventennale, esercitando facoltà corrispondenti al contenuto del diritto di proprietà o del diritto reale che sostiene di aver acquistato a titolo originario”. In questa prospettiva è richiesto all'interessato “il raggiungimento della prova anche dell'elemento oggettivo, non potendo ritenersi sufficiente il mero utilizzo del bene con modalità che non si esprimano in forme corrispondenti al contenuto del diritto controverso”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 20884 del 18.7.2023.

Interruzione del possesso

“Il possesso utile all'usucapione della proprietà è interrotto, ai sensi degli artt. 1165 e 2944 c.c., dal riconoscimento del diritto altrui, ossia dal fatto che il possessore riconosca il diritto di proprietà del soggetto cui il bene formalmente appartiene”. In particolare, tale riconoscimento può discendere anche dal fatto stesso di iniziare trattative di acquisto del bene, salvo il caso “che tali trattative siano state originate dalla volontà di evitare le lungaggini processuali per il riconoscimento dell'acquisto per usucapione”. Così la Corte di appello di Catanzaro, con sentenza n. 871 del 12.7.2023.



I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

COMPRAVENDITA

Preliminare condizionato all'erogazione di un mutuo a favore del promissario acquirente

“Nel caso in cui le parti subordinino gli effetti di un contratto preliminare di compravendita immobiliare alla condizione che il promissario acquirente ottenga da un istituto bancario un mutuo per poter pagare in tutto o in parte il prezzo stabilito, la relativa condizione è qualificabile come «mista», dipendendo la concessione del mutuo non solo dalla volontà della banca, ma anche dal comportamento del promissario acquirente nell'approntare la relativa pratica”. Pertanto “la mancata concessione del mutuo comporta le conseguenze previste in contratto, senza che rilevi, ai sensi dell'art. 1359 c.c., un eventuale comportamento omissivo del promissario acquirente, sia perché tale disposizione è inapplicabile nel caso in cui la parte tenuta condizionatamente ad una data prestazione abbia anch'essa interesse all'avveramento della condizione, sia perché l'omissione di un'attività in tanto può ritenersi contraria a buona fede e costituire fonte di responsabilità, in quanto l'attività omessa costituisca oggetto di un obbligo giuridico, e la sussistenza di un siffatto obbligo deve escludersi per l'attività di attuazione dell'elemento potestativo in una condizione mista”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 17919 del 22.6.2023.

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**.