

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Assemblea e diritto di convocazione

“All’assemblea condominiale deve essere convocato l’effettivo titolare del diritto di proprietà dell’unità immobiliare, indipendentemente dalla avvenuta comunicazione all’amministratore della eventuale vicenda traslativa ad essa relativa, non incidendo la disciplina in ordine alla tenuta del registro di anagrafe condominiale, di cui all’art. 1130, n. 6), cod. civ., e all’obbligo solidale per il pagamento dei contributi in caso di cessione dei diritti, di cui all’art. 63, quinto comma, disp. att. cod. civ., sull’acquisizione dello status di condomino e sulle conseguenti legittimazioni”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 10824 del 24.4.2023.

Impugnazione del rendiconto annuale

“La deliberazione dell’assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell’amministratore può essere impugnata dai condòmini assenti e dissenzienti nel termine stabilito dall’art. 1137, secondo comma, cod. civ. non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di mera legittimità, non essendo consentito al singolo condomino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell’impugnazione della delibera”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 10101 del 17.4.2023.

APPALTO

Gravi difetti di costruzione

“Nei gravi difetti di costruzione per i quali è operante a carico dell’appaltatore la garanzia prevista dall’art. 1669 cod. civ., rientrano le infiltrazioni d’acqua perché incidono sulla funzionalità dell’opera menomandone il godimento”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 9620 dell’11.4.2023.



GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

COMUNIONE

Cessione in godimento del lastrico solare comune

“La convenzione con cui il (com)proprietario di un lastrico solare cede in godimento ad altri la facoltà di installarvi e mantenervi per un certo tempo un ripetitore, o altro impianto tecnologico, può dar luogo, in base all'intenzione delle parti, sia ad un contratto ad effetti reali costitutivo di un diritto di superficie (per il quale occorre perciò la forma scritta ex art. 1350 cod. civ.), sia ad un contratto ad effetti obbligatori, secondo lo schema della concessione *ad aedificandum* o della locazione (da farsi per iscritto soltanto se di durata ultranovennale: art. 1350, n. 8, cod. civ.)”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 10497 del 19.4.2023.

Godimento esclusivo di un bene comune

“In materia di comunione del diritto di proprietà, allorché per la natura del bene o per qualunque altra circostanza non sia possibile un godimento diretto tale da consentire a ciascun partecipante alla comunione di fare parimenti uso della cosa comune, secondo quanto prescrive l'art. 1102 cod. civ., i comproprietari possono deliberarne l'uso indiretto. In mancanza di deliberazione, il comproprietario che durante il periodo di comunione abbia goduto l'intero bene da solo senza un titolo che giustificasse l'esclusione degli altri partecipanti alla comunione, deve corrispondere a questi ultimi, quale ristoro per la privazione dell'utilizzazione *pro quota* del bene comune e dei relativi profitti, i frutti civili con decorrenza dalla data in cui allo stesso perviene manifestazione di volontà degli altri comproprietari di avere un uso turnario o comunque di godere per la loro parte del bene”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 10264 del 18.4.2023.

SERVITÙ

Pubblico passaggio e soggezione alla Cosap

“Il canone per l'occupazione di spazio ed aree pubbliche (Cosap) costituisce (...) il corrispettivo dell'utilizzazione particolare (o eccezionale) di beni pubblici e non richiede un formale atto di concessione, essendo sufficiente l'occupazione di fatto dei menzionati beni (...), sicché anche le occupazioni eseguite su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio sono soggette ad imposizione per il pagamento del relativo canone”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 10432 del 19.4.2023.

Costituzione di passaggio coattivo

“La possibilità di costituire un passaggio coattivo in favore di un fondo già fruente di accesso alla via pubblica in forza di servitù volontaria su altro fondo, al fine di consentirne un «altro sbocco» sulla via pubblica, esula dalla previsione dell'art. 1051 cod. civ., restando regolata dal successivo art. 1052 cod. civ., e trova, pertanto, presupposto nelle circostanze che il preesistente accesso sia inidoneo od insufficiente, che il suo ampliamento sia materialmente irrealizzabile od eccessivamente oneroso e che il nuovo passaggio risponda in concreto alle esigenze di sfruttamento agricolo od industriale del fondo dominante, senza impedire o compromettere analoghe utilizzazioni del fondo servente”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 9697 del 12.4.2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

EDILIZIA

Valutazione degli interventi abusivi

“In materia di abusi edilizi non è prospettabile una valutazione atomistica degli interventi allorché gli stessi facciano parte di un disegno sostanzialmente unitario di realizzazione di una determinata complessiva opera, risultante priva di titolo, derivandone che i singoli abusi eseguiti vanno riguardati nella loro interezza e, proprio perché visti nel loro insieme, possono determinare quella complessiva alterazione dello stato dei luoghi che legittima la sanzione applicata e persuade della sua appropriatezza e proporzionalità rispetto a quanto realizzato”. Così il Tar del Lazio, con sentenza n. 6355 del 13.4.2023.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Decadenza dall'assegnazione dell'alloggio

“In tema di edilizia residenziale pubblica, ai fini della decadenza dall'assegnazione dell'alloggio, basta la mancata occupazione dell'immobile da parte dell'assegnatario senza l'autorizzazione dell'ente concedente, intendendosi per occupazione non la semplice 'tenuta a disposizione', ma la dimora effettiva ed abituale, mentre è irrilevante sia la giustificazione del non autorizzato abbandono dell'alloggio che l'eventuale volontà di ritornarvi una volta cessati i motivi dell'allontanamento”.

Così la Corte di Appello di Napoli, con sentenza n. 786 dell'1.3.2023.

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**.