

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Impugnazione e valore della causa

"Nell'azione di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea di condominio il valore della causa deve essere determinato sulla base dell'atto impugnato e non sulla base dell'importo del contributo alle spese dovuto dall'attore in base allo stato di ripartizione".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 35265 del 30.11.2022.

Amministratore e recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio

"Il credito dell'amministratore per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda sul contratto tipico di amministrazione che intercorre con i condòmini, al quale, per quanto non disciplinato nell'art. 1129 c.c., si applicano le disposizioni di cui alla sezione I, capo IX, titolo III, libro V, del codice civile". Pertanto "è l'amministratore che, alla stregua dell'art. 1720 cod. civ., deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre i condòmini (e quindi il condominio) - che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, ed a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno - devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 34242 del 21.11.2022.

Abbattimenti di alberi e siepi condominiali

In ambito condominiale, l'abbattimento di alberi o di siepi che non rechino alcun pregiudizio o comunque un pregiudizio talmente grave da dover imporre un intervento autonomo da parte dell'amministratore, "comportando la distruzione di un bene comune, deve considerarsi un'innovazione vietata e, in quanto tale, richiede l'unanime consenso di tutti i partecipanti al condominio; né può ritenersi che la delibera di approvazione, a maggioranza, della spesa relativa all'abbattimento, possa costituire valida ratifica dell'opera fatta eseguire di propria iniziativa dall'amministratore".

Così il Tribunale di Tivoli, con sentenza n. 1513 del 2.11.2022.

EDILIZIA ED URBANISTICA

Distanze

"L'obbligo di rispettare una distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, previsto dal D.M. n. 1444 del 1968, art. 9, vale anche quando la finestra di una parete non fronteggi l'altra parete (per essere quest'ultima di altezza minore dell'altra), tranne che le due pareti aderiscano in basso l'una all'altra su tutto il fronte e per tutta l'altezza corrispondente, senza interstizi o intercapedini residui".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 28147 del 27.9.2022.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

EDILIZIA ED URBANISTICA

Accesso agli atti di natura edilizia ai fini del bonus facciate e del superbonus 110%

È da accogliersi il ricorso avverso l'inerzia dell'Amministrazione sull'istanza di accesso agli atti di natura edilizia formulata da un condominio, ai fini dell'espletamento dello studio di fattibilità per il bonus facciate e il superbonus 110% con sconto in fattura. In tal caso emerge, infatti, la sussistenza di un interesse "a) diretto, cioè a dire correlato alla sfera del soggetto richiedente; b) concreto, e quindi, specificamente finalizzato, in prospettiva conoscitiva, alla acquisizione di dati ed informazioni rilevanti per l'ammissione ad un beneficio; c) attuale, cioè non meramente prospettico od eventuale, avuto riguardo all'attitudine della auspicata acquisizione informativa o conoscitiva ad incidere, anche in termini di concreta potenzialità sulla acquisizione, conservazione o gestione di rilevanti beni della vita; d) strumentale, avuto riguardo sia, sul piano soggettivo, alla necessaria correlazione con situazioni soggettive meritevoli di protezione alla luce dei vigenti valori ordinamentali, sia, sul piano oggettivo, alla specifica connessione con i documenti materialmente idonei a veicolare le informazioni". Così il Tar della Campania, con sentenza n. 6951 del 10.11.2022.

Acquisto per accessione invertita

PROPRIETÀ

"L'istituto dell'acquisto della proprietà per accessione invertita che, ai sensi dell'art. 938 cod. civ., consente al giudice di attribuire al proprietario della costruzione eseguita su una parte dell'altrui fondo attiguo la proprietà del terreno occupato, in mancanza della tempestiva opposizione del proprietario di tale terreno, si riferisce esclusivamente alle ipotesi di sconfinamento, ovvero di costruzione giacente in parte sul terreno del costruttore ed in parte sul terreno altrui, non trovando, perciò, applicazione nelle ipotesi di costruzione interamente eseguita sul fondo altrui, che sono invece regolate dall'art. 936 cod. civ.", in tema di opere fatte da un terzo con materiali propri.

Così la Cassazione, con sentenza n. 27997 del 26.9.2022.

Azione di regolamento di confini

In tema di azione di regolamento di confini, al giudice di merito non è consentito basare la sua decisione sulle sole risultanze catastali, ma lo stesso giudice - pur essendo in materia la prova di maggior rilievo fornita dai titoli, che devono essere esaminati in concreto con riferimento al loro contenuto - "ben può fondare il suo convincimento sulle mappe catastali quando, esaminati e valutati gli altri elementi offerti dalle parti e le altre risultanze acquisite al processo, riscontri che solo le prime sono idonee alla determinazione certa del confine controverso".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 27218 del 15.9.2022.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

VENDITA

Contratto preliminare e miglioramenti apportati dal promissario acquirente

La previsione di cui all'art. 1150 del codice civile – la quale attribuisce al possessore, all'atto della restituzione della cosa, il diritto al rimborso delle spese fatte per le riparazioni straordinarie ed all'indennità per i miglioramenti recati alla cosa stessa – è di natura eccezionale e non può essere pertanto applicata in via analogica al detentore qualificato, quale è il promissario acquirente di bene oggetto di contratto preliminare di compravendita, cui pertanto non spetta né il diritto all'indennità per i miglioramenti previsto dall'art. 1150 del codice civile, né quello di ritenzione previsto dall'art. 1152 del codice civile, dalla legge attribuiti unicamente al possessore di buona fede, e non anche al detentore ancorché qualificato.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 29924 del 13.10.2022.

Vendita a corpo ed estensione del fondo

Nel caso di vendita di un immobile a corpo, anziché a misura, l'irrilevanza dell'estensione del fondo vale soltanto in relazione alla determinazione del prezzo, secondo il diverso regime di cui agli artt. 1537 e 1538 codice civile, ma non alla identificazione del bene effettivamente venduto; "in tal caso, qualora le parti, nel contratto di compravendita, abbiano identificato la porzione di immobile che ne formava oggetto facendo specifico riferimento ai dati catastali e al tipo di frazionamento, il giudice deve tener conto necessariamente di tali elementi, che, per espressa volontà delle parti, perdono l'ordinaria natura di elemento probatorio di carattere sussidiario per assurgere ad elemento fondamentale per l'interpretazione dell'effettivo intento negoziale delle parti".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 27834 del 22.9.2022.



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**.