

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Distinzione tra innovazioni e modificazioni della cosa comune

In tema di condominio negli edifici, le innovazioni di cui all'art. 1120 del codice civile si distinguono dalle modificazioni disciplinate dall'art. 1102 sia dal punto di vista oggettivo, sia da quello soggettivo. Sotto il profilo oggettivo, le prime consistono in opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102, di ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa. Per quanto concerne, invece, l'aspetto soggettivo, nelle innovazioni rileva l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea, elemento che difetta nelle modificazioni, che non si confrontano con un interesse generale, bensì con quello del singolo condomino, al cui perseguimento sono rivolte. Così la Cassazione, con ordinanza n. 3440 del 3.2.2022.

#### Delibere nulle e annullabili

Sono nulle: le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali; le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume); le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea; le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose e i servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condòmini; le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto. Sono, invece, annullabili: le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea; quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale; quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea; quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione; quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto. Deriva da quanto precede che la mancata comunicazione, a taluno dei condòmini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 del codice civile, è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio. Così la Cassazione, con ordinanza n. 2289 del 26.1.2022.



# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### SERVITÙ

#### Requisito dell'apparenza

Il requisito dell'apparenza della servitù, necessario ai fini del relativo acquisto per usucapione o per destinazione del padre di famiglia, si configura "come presenza di segni visibili di opere permanenti obiettivamente destinate al suo esercizio rivelanti, in modo non equivoco, l'esistenza del peso gravante sul fondo servente, così da rendere manifesto che non si tratta di attività compiuta in via precaria, bensì di un preciso onere a carattere stabile". Deriva da tanto che, "per l'acquisto in base a dette modalità di una servitù di passaggio, non basta l'esistenza di una strada o di un percorso all'uopo idonei, essendo, viceversa, essenziale che essi mostrino di essere stati realizzati al preciso scopo di dare accesso al fondo preteso dominante attraverso quello preteso servente ed occorrendo, pertanto, un *quid pluris* che dimostri la loro specifica destinazione all'esercizio della servitù".

Così la Cassazione, con sentenza n. 1794 del 20.1.2022.

### DIVISIONE

#### Stima di beni immobili e loro rivalutazione

"La stima dei beni da dividere e la scelta del criterio da adottare per la determinazione del relativo valore - con riguardo a natura, ubicazione, consistenza, possibile utilizzazione e condizioni di mercato - rientrano nel potere discrezionale ed esclusivo del giudice del merito, le cui valutazioni in proposito sono insindacabili in sede di legittimità", se sostenute da adeguata e razionale motivazione. Ciò posto, la parte che solleciti una rivalutazione degli immobili per effetto del tempo trascorso dall'epoca della stima deve "allegare ragioni di significativo mutamento del valore degli stessi intervenute *medio tempore*, non essendo sufficiente il mero riferimento al lasso temporale intercorso".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 39910 del 14.12.2021.

### LOCAZIONE

#### Responsabilità del conduttore per il ritardo nella restituzione dell'immobile

"La responsabilità del locatario per il ritardo nella restituzione dell'immobile ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., ha natura contrattuale perché deriva dalla violazione dell'obbligo del conduttore di restituire la cosa locata alla cessazione del contratto"; ne discende che "il diritto al risarcimento dei danni derivati dall'inadempimento a tale obbligo, ancorché in parte normativamente determinato con riferimento al corrispettivo convenuto, si prescrive nell'ordinario termine decennale". Il conduttore, rimasto nella detenzione dell'immobile dopo la cessazione del contratto, "è infatti tenuto al pagamento, da tale momento, dell'indennità di occupazione ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., e non già del canone secondo le scadenze pattuite, perché, cessato il rapporto di locazione, la protrazione della detenzione costituisce inadempimento dell'obbligo di restituzione della cosa locata".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 38970 del 7.12.2021.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

#### Giurisdizione del giudice amministrativo

In materia di edilizia residenziale pubblica, "la giurisdizione del giudice amministrativo non è configurabile nella fase successiva al provvedimento di assegnazione, giacché detta fase è segnata dall'operare della p.a. non quale autorità che esercita pubblici poteri, ma nell'ambito di un rapporto privatistico di locazione". Ciò, "tenuto conto che i provvedimenti adottati, variamente definiti di revoca, decadenza, risoluzione, non costituiscono espressione di una ponderazione tra l'interesse pubblico e quello privato, ma si configurano come atti di valutazione del rispetto da parte dell'assegnatario di obblighi assunti al momento della stipula del contratto, ovvero si sostanziano in atti di accertamento del diritto vantato dal terzo al subentro sulla base dei requisiti richiesti dalla legge. Rientra, pertanto, nella giurisdizione del giudice ordinario la cognizione della controversia avente ad oggetto l'opposizione avverso il decreto di rilascio emesso nei confronti di un occupante abusivo dell'alloggio". Così il Tar del Lazio, con pronuncia n. 585 del 19.1.2022

### APPALTO

#### Responsabilità del direttore dei lavori

"In tema di appalto, il direttore dei lavori ha la funzione di tutelare la posizione del committente nei confronti dell'appaltatore, vigilando che l'esecuzione dei lavori abbia luogo in conformità con quanto stabilito dal capitolato di appalto, senza che da ciò derivi a suo carico una responsabilità per la cattiva esecuzione dei lavori, che resta imputabile alla libera iniziativa dell'appaltatore, ovvero per l'omessa costante vigilanza in relazione a profili marginali dell'esecuzione dell'opera". Così la Cassazione, con ordinanza n. 39448 del 13.12.2021.

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