

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Approvazione di un incremento forfetizzato della quota di contribuzione alle spese

“È nulla la deliberazione dell'assemblea di condominio approvata a maggioranza con cui si stabilisca, per una unità immobiliare adibita ad uso ufficio ed in ragione dei disagi da essa provocati, un incremento forfetizzato della quota di contribuzione alle spese di gestione dell'impianto di ascensore, sul presupposto della più consistente utilizzazione, rispetto agli altri, del bene comune, in quanto la modifica del criterio legale dettato dall'art. 1124 cod. civ. (il quale già consente di tener conto del più intenso uso in proporzione all'altezza dei piani) richiede il consenso di tutti i condomini, e perciò una convenzione, non essendo comunque applicabile alle spese per il funzionamento dell'ascensore il criterio di riparto in base all'uso differenziato previsto dal secondo comma dell'art. 1123 cod. civ. Le successive deliberazioni, che ripartiscano le spese dando esecuzione a tale criterio illegittimamente dettato dall'assemblea, sono, peraltro, annullabili, e non nulle per propagazione, in quanto non volte a stabilire o modificare per il futuro le regole di suddivisione dei contributi previste dalla legge o dalla convenzione, ma in concreto denotanti una violazione di dette regole, di tal che la loro invalidità può essere sindacata dal giudice nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi solo se dedotta mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento nel termine previsto dall'art. 1137 cod. civ. Ove sia dichiarata l'invalidità di un rendiconto che abbia suddiviso le spese facendo applicazione di un criterio convenzionale illegittimo, sorge in sede di predisposizione dei rendiconti per gli esercizi successivi l'onere per l'amministratore di tener conto delle ragioni di detta invalidità, ovvero di correggere i bilanci successivi a quello annullato, sottoponendo quelli rettificati nuovamente all'approvazione dell'assemblea”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 20888 del 18.7.2023.

Consorzio atipico e mancata comunicazione dell'avviso di convocazione all'assemblea

“La mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea di un consorzio atipico, di gestione di parti comuni poste al servizio di proprietà esclusive (nella specie, consorzio di urbanizzazione), ad uno dei partecipanti al consorzio, in quanto vizio del procedimento collegiale, comporta, non già la nullità, ma l'annullabilità della delibera che, ove non impugnata nel termine di trenta giorni (dalla comunicazione per i consorziati assenti e dalla approvazione per quelli dissenzienti), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al consorzio, in applicazione di un indirizzo, rinvenibile nella materia delle delibere delle assemblee condominiali, cui la materia delle delibere consortili è assimilabile, ed al quale il legislatore si è uniformato anche in materia societaria, che, invertendo i principi comuni di diritto negoziale, ha assunto la generalità dei casi di contrasto con la legge od il regolamento nella categoria dell'annullabilità, rimanendo pertanto confinata la nullità assoluta in casi nominati o residuali nella elaborazione giurisprudenziale”.

Così il Tribunale di Civitavecchia, con sentenza n. 762 del 7.7.2023.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Spese legali in caso di controversia tra condominio e singolo condomino

“È nulla la deliberazione dell'assemblea condominiale che, all'esito di un giudizio che abbia visto contrapposti il condominio ed un singolo condomino, disponga anche a carico di quest'ultimo, *pro quota*, il pagamento delle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore nominato in tale processo, non trovando applicazione nella relativa ipotesi, nemmeno in via analogica, gli artt. 1132 e 1101 cod. civ. (...). Pertanto, il singolo condomino, che agisce contro il proprio condominio, non sarà tenuto a farsi carico delle spese per la difesa del condominio, avente veste di sua controparte processuale”.

Così il Tribunale di Udine, con sentenza n. 649 del 7.7.2023.

PROPRIETÀ

Diritto di veduta

“In materia di luci e di vedute, il diritto di proprietà di un immobile fronteggiante il fondo altrui non può attribuire, in assenza di titoli specifici (negoziali o originari, come l'usucapione), anche l'acquisto della servitù di veduta; ne consegue che una situazione di mero fatto – che si sia concretizzata nell'esistenza, a distanza inferiore di quella prescritta dall'art. 905 cod. civ., di aperture che consentano la *inspectio* e la *prospectio* nel fondo confinante – non è di per sé suscettibile di tutela in via petitoria, al fine di pretendere, da parte del vicino che edifichi sul proprio fondo, l'osservanza delle distanze previste dall'art. 907 cod. civ.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 20091 del 13.7.2023.

Presupposti dell'usucapione

“L'usucapione, quale modo di acquisto della proprietà o di altro diritto reale a titolo originario, trova fondamento su di una situazione di fatto caratterizzata, da una parte, dal mancato esercizio delle facoltà connesse al diritto di proprietà da parte dell'intestatario formale del bene (e dalla sua mancata reazione al possesso esercitato sul bene da parte di altri) e, dall'altra, dalla prolungata signoria di fatto sul bene medesimo da parte di soggetti terzi che posseggano il bene in modo pacifico, pubblico e senza soluzione di continuità per l'intera durata prescritta dalle norme codicistiche. È quindi necessario un possesso continuato, ininterrotto, pacifico e pubblico, esercitato con il c.d. *animus rem sibi habendi*, vale a dire concretantesi in un potere che si manifesti in un'attività intenzionale del possessore corrispondente all'esercizio di un diritto dominicale sull'immobile o di altro diritto reale di godimento sullo stesso, nell'arco temporale di un ventennio. Peraltro, l'*animus possidendi* non consiste nella convinzione di essere proprietario (o titolare di un altro diritto sulla cosa), ma nell'intenzione di comportarsi come tale, esercitando corrispondenti facoltà”.

Così il Tribunale di Latina, con sentenza n. 1601 dell'8.7.2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

PROPRIETÀ

Costituzione di servitù per destinazione del padre di famiglia

“La costituzione di una servitù per destinazione del padre di famiglia è impedita solo dalla contraria manifestazione di volontà del proprietario dei due fondi al momento della loro separazione, e tale contraria manifestazione di volontà non può desumersi per *facta concludentia*, ma deve rinvenirsi in una clausola contrattuale con la quale si convenga esplicitamente di volere escludere il sorgere della servitù corrispondente alla situazione di fatto esistente fra i due fondi e determinata dal comportamento del comune proprietario, ovvero in una qualsiasi clausola il cui contenuto sia incompatibile con la volontà di lasciare integra ed immutata la situazione di fatto che, in forza della legge, determinerebbe la nascita della servitù”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 18583 del 30.6.2023.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Assegnazione per *facta concludentia*

“In tema di locazione d'immobili di edilizia residenziale pubblica, l'assegnazione, che costituisce l'unico titolo che abilita alla legittima detenzione dell'alloggio, non può essere conseguita per *facta concludentia* in quanto la legge richiede la forma scritta *ad substantiam*, sia perché il rapporto intercorre tra un privato ed una pubblica amministrazione, sia perché si verte nell'ambito dell'erogazione di un servizio pubblico nel quale deve essere costante la verifica della permanenza dei requisiti dei soggetti destinatari”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 12957 dell'11.5.2023.



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**.