

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Sottosuolo dell'edificio condominiale

“La zona esistente in profondità, al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio, in mancanza di un titolo che attribuisca ad alcuno di essi la proprietà esclusiva, rientra per presunzione in quella comune tra i condòmini, anche ai sensi del disposto dell'art. 1117 cod. civ. all'esito della novella di cui alla l. n. 220 del 2012. Nessuno di costoro, pertanto, può, senza il consenso degli altri, procedere all'escavazione del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, in quanto, attraendo la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, limiterebbe l'altrui uso e godimento ad essa pertinenti”.
Così la Cassazione, con ordinanza n. 2786 del 31.1.2023.

Revoca dell'amministratore

Nel giudizio promosso da un condomino per la revoca dell'amministratore, interessato e legittimato a contraddire è soltanto l'amministratore (a titolo personale), non anche il condominio, che, pertanto, non può intervenire in adesione all'amministratore, né beneficiare della condanna alle spese del condomino ricorrente.
Così la Cassazione, con ordinanza n. 2726 del 30.1.2023.

Effetti della pronuncia di formazione o di revisione giudiziale delle tabelle millesimali

“La portata non retroattiva della pronuncia di formazione o di revisione giudiziale delle tabelle millesimali comporta che non possa affatto affermarsi l'invalidità di tutte le delibere approvate sulla base delle tabelle precedentemente in vigore, il che provocherebbe, altrimenti, pretese restitutorie correlate alle ripartizioni delle spese *medio tempore* operate, in applicazione della cosiddetta «teoria del saldo»”.
Così la Cassazione, con ordinanza n. 1896 del 23.1.2023.

Impugnazione della delibera e valore della causa

“Nell'azione di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea di condominio, che sia volta ad ottenere una sentenza di annullamento avente effetto nei confronti di tutti i condòmini, 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, non operando la pronuncia solo nei confronti dell'istante e nei limiti della sua ragione di debito”.
Così la Cassazione, con ordinanza n. 1711 del 20.1.2023.

Debito non riportato nel rendiconto condominiale

“Qualora il rendiconto approvato dall'assemblea non riporti un debito del condominio verso un condomino derivante da sentenza esecutiva, si verifica un'obiettiva mancanza di intellegibilità della situazione patrimoniale del condominio stesso e deve perciò riconoscersi l'interesse del condomino ad agire per la declaratoria di invalidità della relativa deliberazione, in quanto il sindacato dell'autorità giudiziaria non si estende in tal modo alla valutazione del merito – ovvero della opportunità o convenienza – della soluzione gestoria adottata, ma consiste nel riscontro della legittimità della delibera con riguardo, in particolare, all'art. 1130-bis cod. civ.”.
Così la Cassazione, con ordinanza n. 1370 del 18.1.2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

SERVITÙ

Servitù volontaria e sua opponibilità

“La servitù volontariamente costituita, per essere opponibile all'avente causa dell'originario proprietario del fondo servente, deve essere stata trascritta (o, quanto meno, menzionata espressamente nell'atto di trasferimento al terzo del fondo medesimo e dallo stesso anche implicitamente accettata), rimanendo, altrimenti, vincolante solo tra le parti originariamente contraenti” e “in quest'ultimo caso, valendo la relativa scrittura quale atto costitutivo di un mero rapporto obbligatorio tra le stesse, il conseguente debito grava solo sull'erede del contraente che si è obbligato, vincolato dal contratto, anche se non trascritto, concluso dal *de cuius*(...) e non anche sull'avente causa a titolo particolare (*mortis causa* o per atto fra vivi), che è terzo e, come tale, non è tenuto, senza il suo consenso, a subire il debito assunto dal suo dante causa”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 33043 del 9.11.2022.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Competenza a giudicare in caso di rilascio di alloggio

La controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento dell'amministrazione comunale di rilascio di un alloggio di edilizia residenziale pubblica occupato senza titolo “rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, essendo contestato il diritto di agire esecutivamente e configurandosi l'ordine/diffida di rilascio come un atto imposto dalla legge e non come esercizio di un potere discrezionale dell'amministrazione, la cui concreta applicazione richieda, di volta in volta, una valutazione del pubblico interesse”.

Così il Tar della Campania, con sentenza n. 548 del 25.1.2023.

COMPRAVENDITA

Simulazione di vendita immobiliare

“Una volta accertata la simulazione della vendita immobiliare per interposizione fittizia della persona dell'acquirente, gli effetti del negozio (trasferimento della proprietà) si producono a favore dell'interponente, conseguenza, quest'ultima, che scaturisce in via automatica e immediata dalla dichiarazione di simulazione relativa soggettiva ex art. 1414, secondo comma, cod. civ., e non esige un'apposita domanda di rivendica a cura dell'interponente ovvero una domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di trasferimento”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 33367 dell'11.11.2022.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

APPALTO

Responsabilità dell'appaltatore

“L'appaltatore che, nella realizzazione dell'opera, si attiene alle previsioni del progetto fornito dal committente può non di meno essere ritenuto responsabile per i vizi dell'opera stessa, valutandone la condotta secondo il parametro di cui all'art. 1176, secondo comma, cod. civ. In particolare, l'appaltatore deve comunque segnalare al committente le carenze e gli errori progettuali al fine di poter realizzare l'opera a regola d'arte, con la conseguenza che, in caso contrario, egli è comunque responsabile anche se ha eseguito fedelmente il progetto e le indicazioni. L'appaltatore, invero, deve assolvere al proprio obbligo di osservare i criteri generali della tecnica relativi al particolare lavoro affidatogli, ed è perciò tenuto a controllare, nei limiti delle sue cognizioni, la bontà del progetto o delle istruzioni impartite dal committente e, ove queste siano palesemente errate, può andare esente da responsabilità soltanto se dimostri di avere manifestato il proprio dissenso e di essere stato indotto ad eseguirli, quale *nudus minister*, per le insistenze del committente ed a rischio di quest'ultimo. Pertanto, in mancanza di tale prova, l'appaltatore è tenuto, a titolo di responsabilità contrattuale, derivante dalla sua obbligazione di risultato, all'intera garanzia per le imperfezioni o i vizi dell'opera, senza poter invocare il concorso di colpa del progettista”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 31273 del 24.10.2022.

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**.