

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

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. 29499 del 24.10.2023.

Rimborso delle spese di gestione delle parti comuni

In relazione agli edifici in condominio si applica l'art. 1134 cod. civ., il quale, a differenza dell'art. 1110 cod. civ., che opera in materia di comunione ordinaria, regola il rimborso delle spese di gestione delle parti comuni sostenute dal partecipante sulla base non della mera trascuranza o tolleranza degli altri comunisti, quanto in ragione del diverso e più stringente presupposto dell'urgenza, intendendo la legge trattare nel condominio con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nell'amministrazione dei beni in comproprietà. Ne deriva che, in ambito condominiale, la spesa autonomamente sostenuta da un condomino "è rimborsabile soltanto nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 cod. civ.".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 29336 del 23.10.2023.

Nozione di decoro architettonico contenuta nel regolamento di condominio

"Le norme di un regolamento di condominio - aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condòmini, ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condòmini - possono derogare od integrare la disciplina legale, consentendo all'autonomia privata di stipulare convenzioni che pongano nell'interesse comune limitazioni ai diritti dei condòmini, sia relativamente alle parti condominiali, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle porzioni di loro esclusiva proprietà. Ne consegue che il regolamento di condominio può legittimamente dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 cod. civ., estendendo il divieto di innovazioni sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 28908 del 18.10.2023.

Limiti all'uso del bene comune

"In tema di condominio, è illegittimo l'uso particolare o più intenso del bene comune, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., ove si arrechi pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio condominiale".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 28908 del 18.10.2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Impugnazione di delibera assembleare e onere della prova

“Il condomino che impugna una deliberazione dell'assemblea, deducendo vizi relativi alla regolare costituzione o alla approvazione con maggioranza inferiore a quella prescritta, ha l'onere di provare la carenza dei *quorum* stabiliti dall'art. 1136 cod. civ., alla stregua del valore proporzionale delle unità immobiliari dei condòmini intervenuti in rapporto al valore dell'intero edificio”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 28262 del 9.10.2023.

MEDIAZIONE

Diligenza qualificata dell'intermediario

In tema di mediazione, l'intermediario che agisca sia in modo autonomo (mediazione c.d. tipica), sia su incarico di una delle parti (mediazione c.d. atipica) “è tenuto a comportarsi secondo buona fede e correttezza e a riferire, perciò, alle parti le circostanze, da lui conosciute o conoscibili secondo la diligenza qualificata ex art. 1175 cod. civ. propria della sua categoria, idonee ad incidere sul buon esito dell'affare, senza che le eventuali più penetranti verifiche a ciò necessarie postulino il previo conferimento di specifico incarico”.

Così il Tribunale di Venezia, con sentenza n. 1486 del 18.8.2023.

LOCAZIONE

Mancato pagamento delle spese e onere della prova

“Nel caso in cui il conduttore o occupante senza titolo, convenuto in giudizio per il mancato pagamento delle spese, contesti che il richiedente abbia effettivamente sopportato le spese di cui chiede il rimborso o ne abbia effettuato una corretta ripartizione, il richiedente assolve l'onere della prova del credito se fornisce in giudizio documentazione e criteri di calcolo che consentano di pervenire, attraverso una semplice operazione aritmetica, alla determinazione degli importi imputati all'alloggio occupato dal convenuto. Tale prova deve essere fornita sia in caso di occupazione *ab initio* senza titolo, sia ove il rapporto contrattuale che originariamente giustificava il godimento del bene è successivamente venuto meno, posto che in base alla regola processuale sancita dall'art. 2697 cod. civ., incombe su chi agisce in giudizio l'onere di dimostrare la debenza e l'ammontare del credito che ha chiesto in pagamento”.

Così il Tribunale di Milano, con sentenza n. 6786 del 16.8.2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

EDILIZIA E URBANISTICA

Muro di sostegno di un terrapieno e distanze legali

“Ai fini dell'osservanza delle norme in materia di distanze legali stabilite dagli artt. 873 cod. civ. e ss., e delle norme dei regolamenti locali integrativi della disciplina codicistica, la nozione di «costruzione» è unica e non si identifica con quella di edificio, ma si estende a qualsiasi manufatto non completamente interrato avente i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso a un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa, sicché soggiace alla disciplina sulle distanze anche il muro di sostegno di un terrapieno”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 18108 del 23.6.2023.

SERVITÙ

Costituzione coattiva di servitù di passaggio

“In materia di costituzione coattiva di servitù di passaggio deve aversi riguardo non tanto alla maggiore, o minore, lunghezza del percorso, bensì alla sua onerosità in rapporto alla situazione materiale e giuridica dei fondi, con la conseguenza che può risultare meno oneroso un percorso più lungo quando esso sia già in gran parte transitabile”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 17714 del 21.6.2023.

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**.