

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Parti comuni

Si considera "cortile, ai fini dell'inclusione nelle parti comuni dell'edificio elencate dall'art. 1117 cod. civ., qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serva a dare luce e aria agli ambienti circostanti, o che abbia anche la sola funzione di consentirne l'accesso, o sia destinata a spazi verdi, zone di rispetto, parcheggio di autovetture".

Così la Cassazione, con sentenza n. 31995 del 28.10.2022.

Intervento in causa e litisconsorzio

"Allorché più condòmini agiscono nello stesso processo verso altro condomino o verso un terzo sia per la cessazione delle immissioni a tutela della rispettiva unità immobiliare di proprietà esclusiva, sia a difesa della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., si determina una ipotesi di litisconsorzio facoltativo in cause scindibili, sicché, ove l'appello avverso la sentenza di primo grado, che abbia rigettato tutte le domande, sia proposto soltanto da alcuni degli attori originari, trova applicazione l'art. 332 cod. proc. civ. e le pronunce non impugnate nei termini di cui agli artt. 325 e 326 cod. proc. civ. divengono irrevocabili. Ne consegue che il condomino, rimasto soccombente in primo grado e che non abbia avanzato gravame in ordine alla domanda da lui spiegata, non può dedurre quali motivi di ricorso per cassazione questioni che abbiano formato oggetto di motivi specifici di appello proposti da altri condòmini; peraltro, allorché detto appello sia accolto, tanto meno egli può ricorrere per cassazione, stante il difetto di soccombenza, restando eventualmente legittimato, ove la sentenza pronunciata nei rapporti tra le parti rimaste in causa abbia pregiudicato i suoi diritti, a proporre l'opposizione di terzo ai sensi dell'art. 404, primo comma, cod. proc. civ., oppure a proporre l'opposizione di terzo all'esecuzione, ai sensi dell'art. 619 cod. proc. civ., ove lamenti che sia l'esecuzione del titolo formatosi *inter alios* ad incidere sulla sua posizione".

Così la Cassazione, con sentenza n. 31827 del 27.10.2022.

Condomino apparente e convocazione

"All'assemblea condominiale va convocato il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche colui che si sia comportato, nei rapporti con i terzi, come condomino senza esserlo, difettando nei rapporti tra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, che è volto essenzialmente all'esigenza di tutela dei terzi in buona fede, fra i quali non possono considerarsi i condòmini".

Così la Cassazione con sentenza n. 31826 del 27.10.2022.

Revoca dell'amministratore per mancata presentazione del rendiconto

"Integra grave irregolarità - e conseguentemente integra comportamento legittimante la revoca giudiziale ex art. 1129 cod. civ. - la condotta dell'amministratore condominiale che presenti il rendiconto della gestione oltre il termine di 180 giorni dalla data di chiusura dell'esercizio di riferimento previsto dall'art. 1130, ultimo comma, cod. civ., anche laddove l'assemblea lo approvi".

Così il Tribunale di Palermo, con decreto del 21.10.2022.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

SERVITÙ

Modalità di esercizio del diritto

“L'estensione di una servitù convenzionale e le modalità del suo esercizio devono, di regola, essere descritte dal titolo, da interpretarsi con i criteri dettati dall'art. 1362 cod. civ. e ss., in quanto compatibili con la materia in esame. Ai sensi del combinato disposto degli artt. 1063, 1064 e 1065 cod. civ., qualora il titolo manchi della specificazione, o indichi con imprecisa formulazione l'estensione ed il modo di esercizio di una servitù, divengono operanti i criteri di legge, in forza dei quali il diritto comprende quanto necessario per farne uso e deve essere esercitato in modo da consentire di soddisfare il bisogno del fondo dominante in relazione al determinato tipo di servitù, con minor aggravio del fondo servente”.
Così la Cassazione, con ordinanza n. 31567 del 25.10.2022.

LOCAZIONE

Stipula di nuovo contratto successivamente alla comunicazione della disdetta

“In tema di aggiornamento del canone di locazione di immobile ad uso diverso da abitazione, non costituisce violazione della disciplina imperativa di cui alla legge n. 392 del 1978, art. 32, la stipulazione di un nuovo contratto di locazione, con relativo nuovo canone, avvenuta dopo la comunicazione di disdetta motivata da parte del locatore, per effetto della quale il primo contratto è definitivamente cessato, essendo la costituzione di nuova locazione necessaria per superare gli effetti della disdetta intimata”.
Così la Cassazione, con ordinanza n. 15840 del 17.5.2022.

CONFINI

Innalzamento del muro comune

“L'esercizio da parte del comproprietario della facoltà di innalzare il muro comune ai sensi dell'art. 885 cod. civ., non richiede che la sopraelevazione sia estesa a tutto lo spessore del muro, potendo essere contenuta nei limiti della linea mediana sempre che le modalità della costruzione consentano al vicino di fare analogo uso del muro stesso e in particolare non gli sottraggano il diritto di chiedere in futuro la comunione della parte sopraelevata per l'intera estensione”.
Così la Cassazione, con ordinanza n. 19040 del 13.6.2022.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

APPALTO

Ristrutturazione di immobile e responsabilità per danni

In base ai principi di cui agli artt. 2043 e ss. del codice civile, il proprietario del bene immobile risponde dei danni cagionati a terzi, anche se questi, materialmente, siano conseguenza del fatto dei propri incaricati, dipendenti o collaboratori. La circostanza che i lavori di ristrutturazione di un appartamento siano stati eseguiti da un appaltatore, pertanto, non assume alcuna rilevanza nell'ambito del rapporto giuridico esistente tra lo stesso proprietario del bene dal quale proviene il danno e la proprietaria del sottostante immobile, danneggiato. In questa prospettiva, "la clausola di un contratto di appalto, nella quale si preveda che tutti i danni che i terzi dovessero subire dall'esecuzione delle opere siano a totale ed esclusivo carico dell'appaltatore, rimanendone indenne il committente, non può essere da quest'ultimo invocata quale ragione di esenzione dalla propria responsabilità risarcitoria nei confronti del terzo danneggiato per effetto di quei lavori, atteso che tale clausola, operando esclusivamente nei rapporti fra i contraenti, alla stregua dei principi generali sull'efficacia del contratto fissati dall'art. 1372 cod. civ., non può vincolare il terzo a dirigere verso l'una, anziché verso l'altra parte, la pretesa nascente dal fatto illecito occasionato dall'esecuzione del contratto".

Così la Cassazione, con sentenza n. 20840 del 30.6.2022.



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**.