

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Accertamento della natura condominiale di un bene

“Qualora un condomino agisca per l'accertamento della natura condominiale di un bene, non occorre integrare il contraddittorio nei riguardi degli altri condòmini, se il convenuto ne eccipe la proprietà esclusiva, senza formulare un'apposita domanda riconvenzionale e, quindi, senza mettere in discussione – con finalità di ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato – la comproprietà degli altri soggetti partecipanti al condominio”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 14833 del 28.5.2024.

Amministratore e reato di appropriazione indebita

Deve ritenersi “consumato il reato di appropriazione indebita, commesso dall'amministratore di condominio che distragga le risorse finanziarie delle quali dispone in ragione del suo incarico, solo alla data del rendiconto finale della gestione, non potendosi altrimenti individuare e distinguere le risorse destinate alle esigenze del condominio da quelle distratte in favore del proprio illecito arricchimento, atteso anche che il momento in cui i delitti istantanei di appropriazione indebita si consumano coincidono solitamente con il rifiuto di restituzione o di rendere il conto degli ammanchi”. Peraltro, “in caso di detenzione del bene giustificata *ab origine* dalla qualità di amministratore della *res* comune, l'appropriazione indebita non si realizza neppure in concomitanza con la risoluzione del rapporto di prestazione d'opera, ma si perfeziona nel momento in cui il detentore manifesta la volontà di detenere il bene *uti dominus*, non restituendo, senza alcuna giustificazione, il bene o il denaro che gli viene richiesto”.

Così la Cassazione penale, con sentenza n. 20488 del 23.5.2024.

Danni da cose in custodia

“Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno rispondendo, in base all'art. 2051 c.c., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condòmini (...), ancorché tali danni siano imputabili a difetti costruttivi dello stabile”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 14381 del 23.5.2024.

Divieti e limiti previsti in un regolamento contrattuale

“Il regolamento contrattuale può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condòmini sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà, sia mediante elencazione di attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare, ma (...) la compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive deve risultare da espressioni incontrovertibilmente rilevatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo ad incertezze; pertanto, l'individuazione della regola dettata dal regolamento condominiale di origine contrattuale, nella parte in cui impone detti limiti e divieti, va svolta rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto concerne l'ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, sia per quanto attiene ai beni alle stesse soggetti”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 14377 del 23.5.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINO

Uso del garage condominiale

È illegittima la delibera condominiale adottata a maggioranza, che, nello stabilire il criterio di uso del garage comune condominiale, attribuisca ai condòmini la scelta del posto macchina secondo il criterio del valore degli appartamenti, in quanto la quota di proprietà di cui all'art. 1118 c.c., quale misura del diritto di ogni condomino, rileva relativamente ai pesi e ai vantaggi della comunione, ma non in ordine al godimento che deve essere uguale per tutti, come prevede l'art. 1102 c.c. Pertanto, ove i posti macchina non siano equivalenti per comodità d'uso, il criterio da seguire, nel disaccordo delle parti, è quello indicato da quest'ultima norma, la quale impedisce che alcuni proprietari facciano un uso della cosa comune, dal punto di vista qualitativo, diverso rispetto agli altri".

Così il Tribunale di Napoli, con sentenza n. 5240 del 21.5.2024.

LOCAZIONE

Disdetta inefficace e diritto all'indennità di avviamento

"In tema di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo, il rilascio dell'immobile da parte del conduttore a seguito di disdetta ai sensi dell'art. 28, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, non comporta il venir meno del diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, ancorché la disdetta intimata dal locatore debba considerarsi inefficace (perché tardiva), atteso che in tale ipotesi il rilascio non può essere ricondotto al mutuo consenso del locatore e del conduttore in ordine alla cessazione della locazione, costituendo la disdetta, ancorché inefficace, estrinsecazione di una unilaterale iniziativa dello stesso locatore, cui soltanto è imputabile la conclusione del rapporto".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5605 dell'1.3.2024.

PROPRIETÀ

Usucapione e bene goduto per mera tolleranza del proprietario

"In materia di acquisto per usucapione di diritti reali immobiliari, la deduzione del proprietario che il bene sia stato goduto dal preteso possessore per mera tolleranza costituisce un'eccezione in senso lato e, pertanto, essa è proponibile per la prima volta anche in grado di appello, sempre che la dimostrazione dei relativi fatti emerga dal materiale probatorio raccolto nel rispetto delle preclusioni istruttorie, concernendo il divieto di cui all'art. 345 c.p.c. le sole eccezioni in senso stretto, ossia quelle riservate in esclusiva alla parte e non rilevabili d'ufficio".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 15653 del 5.6.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

PROPRIETÀ

Divisione di beni comuni e onere della prova

“Nei giudizi di divisione la prova della comproprietà dei beni da dividere non è quella rigorosa richiesta in caso di azione di rivendicazione o di accertamento positivo della proprietà, atteso che la divisione, oltre a non operare alcun trasferimento di diritti dall'uno all'altro condividente, è volta a far accertare un diritto comune a tutte le parti in causa e non la proprietà dell'attore con negazione di quella dei convenuti, sicché, non si può escludere a priori la rilevanza della non contestazione e, *a fortiori*, dell'esplicito o implicito riconoscimento dell'appartenenza dei beni ai coeredi”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 15573 del 4.6.2024.

URBANISTICA

Richiesta di titolo abilitativo da parte di un solo comproprietario

“Deve ritenersi illegittimo il titolo abilitativo rilasciato in base alla richiesta di un solo comproprietario, dovendo l'Amministrazione verificare la sussistenza, in capo al richiedente stesso, di un titolo idoneo di godimento sull'immobile ed accertare, altresì, la legittimazione soggettiva di quest'ultimo, la quale presuppone il consenso, anche tacito, dell'altro proprietario in regime di comunione”.

Così il Consiglio di giustizia amministrativa della Sicilia, con sentenza 403 del 3.6.2024.

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**.