

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Sostituzione di delibera impugnata

“In tema di impugnazione delle delibere condominiali, la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere”. Ciò, peraltro, si verifica anche quando la delibera impugnata venga sostituita con un'altra “dopo la proposizione dell'impugnazione ex art. 1137 c.c., in quanto la sussistenza dell'interesse ad agire deve valutarsi non solo nel momento in cui è proposta l'azione, ma anche al momento della decisione”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 28629 del 3.10.2022.

Presunzione di comproprietà di una parte comune

Affinché un singolo condomino possa presumersi comproprietario di una determinata parte comune di un edificio condominiale, è necessario che, già all'atto della costituzione del condominio, sussista un rapporto di accessorietà, di tipo strutturale e funzionale, tra tale parte comune e la singola, distinta, unità immobiliare, nella sua originaria conformazione, “di modo che possa venirsi a configurare l'idoneità, anche se non esteriorizzatasi, della prima ad essere utilizzata in funzione del godimento della seconda”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 28181 del 28.9.2022.

Ingiunzione e mancata approvazione dello stato di riparto

“L'art. 63 disp. att. c.c., condiziona la possibilità dell'amministratore del condominio di ottenere ingiunzione immediatamente esecutiva, per il pagamento dei contributi dovuti dai partecipanti, all'esistenza di uno stato di ripartizione ritualmente approvato dall'assemblea, ma non osta a che l'amministratore medesimo, in difetto di detta condizione, possa richiedere ed ottenere decreto ingiuntivo non immediatamente esecutivo, per il pagamento di quei contributi”. Pertanto, “in tema di riscossione degli oneri condominiali, non costituisce motivo di revoca dell'ingiunzione, ottenuta sulla base della delibera di approvazione di una spesa, la mancata approvazione del relativo stato di riparto, atteso che le spese deliberate dall'assemblea si ripartiscono tra i condòmini secondo le tabelle millesimali, ai sensi dell'art. 1123 c.c., cosicché ricorrono le condizioni di liquidità ed esigibilità del credito che consentono al condominio di richiederne il pagamento con procedura monitoria nei confronti del singolo condomino”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 28001 del 26.9.2022.

Responsabilità per custodia di beni comuni

Il condominio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è “obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno, sicché risponde ex art. 2051 c.c., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condòmini”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 27989 del 26.9.2022.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

USUCAPIONE

Accessione del possesso

“Chi intende avvalersi dell'accessione del possesso di cui all'art. 1146, secondo comma, c.c., per unire il proprio possesso a quello del dante causa ai fini dell'usucapione, deve fornire la prova di aver acquisito in base a un titolo astrattamente idoneo (ancorché invalido o proveniente a *non domino*) a giustificare la *traditio* del bene oggetto della signoria di fatto, operando detta accessione con riferimento e nei limiti del titolo traslativo e non oltre lo stesso”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 20832 del 30.6.2022.

MEDIAZIONE

Diritto alla provvigione

“Al fine di riconoscere al mediatore il diritto alla provvigione, l'affare deve ritenersi concluso quando, tra le parti poste in relazione dal mediatore medesimo, si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per la esecuzione specifica del negozio, nelle forme di cui all'art. 2932 c.c., ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato.

Va, invece, escluso il diritto alla provvigione qualora tra le parti non sia stato concluso un «affare» in senso economico-giuridico, ma si sia soltanto costituito un vincolo idoneo a regolare le successive articolazioni del procedimento formativo dello stesso, come nel caso in cui sia stato stipulato un patto di opzione, idoneo a vincolare una parte soltanto, ovvero un cd. «preliminare di preliminare», costituente un contratto ad effetti esclusivamente obbligatori non assistito dall'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., in caso di inadempimento. Tale ultimo negozio, pur essendo di per sé stesso valido ed efficace, ove sia configurabile un interesse delle parti meritevole di tutela alla formazione progressiva del contratto fondata sulla differenziazione dei contenuti negoziali delle varie fasi in cui si articola il procedimento formativo, non legittima, tuttavia, la parte non inadempiente ad esercitare gli strumenti di tutela finalizzati a realizzare, in forma specifica o per equivalente, l'oggetto finale del progetto negoziale abortito, ma soltanto ad invocare la responsabilità contrattuale della parte inadempiente per il risarcimento dell'autonomo danno derivante dalla violazione, contraria a buona fede, della specifica obbligazione endoprocedimentale contenuta nell'accordo interlocutorio”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 28879 del 5.10.2022.



I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

DISTANZE

**Deroghe convenzionali
ai piani regolatori
e ai regolamenti
edilizi comunali**

“In tema di distanze legali nelle costruzioni, le prescrizioni contenute nei piani regolatori e nei regolamenti edilizi comunali, essendo dettate, contrariamente a quelle del codice civile, a tutela dell'interesse generale a un prefigurato modello urbanistico, non tollerano deroghe convenzionali da parte dei privati; tali deroghe, se concordate, sono invalide, né tale invalidità può venire meno per l'avvenuto rilascio di concessione edilizia, poiché il singolo atto non può consentire la violazione dei principi generali dettati, una volta per tutte, con gli indicati strumenti urbanistici”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 20839 del 30.6.2022.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

**Rigetto di istanza
di assegnazione di alloggio**

“Appartiene al giudice amministrativo la controversia avente ad oggetto la legittimità della reiezione dell'istanza di assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, a titolo di regolarizzazione, da parte di chi lo occupa abusivamente. Infatti, tali controversie si riferiscono alla fase iniziale del procedimento riconducibile all'esercizio di pubblici poteri e non già a quella successiva ricadente nell'ambito di un rapporto paritetico soggetto alle regole del diritto privato. In tale ottica (...) sussiste la giurisdizione del giudice amministrativo anche allorché la discussione sulla legittimità del decreto di rilascio di un immobile di edilizia residenziale pubblica si configuri come strettamente consequenziale a quella sul diniego di assegnazione dell'alloggio in regolarizzazione richiesta dall'occupante”.

Così il Consiglio di Stato, con sentenza n. 6103 del 18.7.2022.

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**.