

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Fondo speciale per le opere straordinarie e le innovazioni

“L'art. 1135, primo comma, n. 4, cod. civ., imponendo l'allestimento anticipato del fondo speciale «di importo pari all'ammontare dei lavori», ovvero la costituzione progressiva del medesimo fondo per i pagamenti man mano dovuti, «in base a un contratto», correlati alla contabilizzazione dell'avanzamento dei lavori, configura (...) una ulteriore condizione di validità della delibera di approvazione delle opere indicate, la cui sussistenza deve essere verificata dal giudice in sede di impugnazione ex art. 1137 cod. civ. La norma in esame è quindi volta alla tutela dell'interesse collettivo al corretto funzionamento della gestione condominiale, nonché dell'interesse del singolo condomino a veder escluso il proprio rischio di dover garantire al terzo creditore il pagamento dovuto dai morosi, secondo quanto ora previsto dal secondo comma dell'art. 63 disp. att. cod. civ. Una deliberazione maggioritaria dell'assemblea non può, pertanto, avere un contenuto contrario all'art. 1135, primo comma, n. 4, cod. civ., decidendo di soprassedere dall'allestimento del fondo stesso, o a modificarne le modalità di costituzione stabilite dalla legge, pur ove abbia ricevuto il consenso dell'appaltatore, in quanto potenzialmente pregiudizievole per ciascuno dei partecipanti, oltre che per le esigenze di gestione condominiale, e perciò nulla”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 9388 del 5.4.2023.

#### Riunione di condòmini

La domanda diretta a far accertare la non conformità alla legge o al regolamento del contenuto della decisione approvata in una riunione di partecipanti al condominio, “sia pure per mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, o per impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico, da valutarsi in relazione al «difetto assoluto di attribuzioni» (...), può comunque integrare gli estremi di un'azione di accertamento della nullità o dell'inesistenza materiale di detta deliberazione e può pertanto essere proposta da un condomino, se a tale accertamento egli abbia un interesse concreto e attuale, diretto ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che la delibera generava quanto al contenuto dell'assetto organizzativo della materia regolata”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 9387 del 5.4.2023.

#### Natura condominiale di porzioni di fabbricato

Il fondamento della natura condominiale delle porzioni comuni dell'edificio risiede nel fatto che esse siano necessarie per l'esistenza dell'edificio stesso, ovvero che siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune. “Di tali parti, l'art. 1117 cod. civ. contiene un'elencazione non tassativa ma meramente esemplificativa, con la conseguenza che la disposizione in parola può essere integrata *ab estrinseco* se la cosa, per obbiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, venendo meno, in questi casi, il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria, giacché la destinazione particolare del bene prevale sull'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 9170 del 3.4.2023.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Rendiconto

“Costituendo onere dell'amministratore la corretta redazione del bilancio e derivando dalla violazione di quest'obbligo l'illegittimità del bilancio e conseguentemente della delibera che lo ha approvato, non può che gravare sul condominio l'onere di provare di avere operato secondo le indicazioni di legge, approvando un rendiconto correttamente redatto, e al condomino che vi si oppone di dimostrare la scorrettezza dei dati ivi riportati, anche attraverso la produzione della documentazione giustificativa delle maggiori somme corrisposte, onde ottenere l'annullamento della decisione assembleare”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 9544 del 7.4.2023.

### CONSORZI DI URBANIZZAZIONE

#### Nozione

I consorzi di urbanizzazione “rappresentano aggregazioni preordinate alla sistemazione o al miglior godimento di uno specifico comprensorio mediante la realizzazione o la fornitura di opere e servizi, e sono figure atipiche disciplinate principalmente dallo statuto e, solo sussidiariamente, dalla normativa in tema di associazioni non riconosciute e di comunione, non trovando invece applicazione le norme del codice civile in materia di consorzi”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 9533 del 7.4.2023.

### LOCAZIONE

#### Doppio contratto e registrazione tardiva del primo accordo

“In materia di locazione immobiliare ad uso diverso da quello abitativo, qualora le parti concludano un primo contratto, senza provvedere alla sua registrazione, ed uno successivo, immediatamente registrato, che contempli un minor canone locatizio, la tardiva registrazione del contratto originario (che segua quella del secondo contratto) non può avere l'effetto di sanarne l'invalidità, restando, dunque, il solo contratto posteriore quello idoneo a regolare il rapporto corrente tra le parti”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 8968 del 30.3.2023.

### SERVITÙ

#### Uso pubblico di strada privata

“Una strada privata può essere ritenuta soggetta a servitù di uso pubblico solo in presenza di convenzione tra il proprietario e l'ente pubblico, ovvero nel caso in cui l'uso pubblico (per la cui configurazione non è sufficiente l'utilizzazione di fatto da parte di soggetti diversi dal proprietario per raggiungere i terreni limitrofi, ma è necessario che essa sia al servizio della generalità dei cittadini e che la collettività ne faccia autonomamente uso per la circolazione) si sia protratto per il tempo necessario ai fini dell'acquisto per usucapione”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 8526 del 24.3.2023.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

#### Procedimento di assegnazione e giurisdizione

"Il procedimento per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si scinde in due fasi distinte, una prima fase, che è caratterizzata dall'esercizio di poteri amministrativi finalizzati al perseguimento di interessi pubblici e, pertanto esclusivamente da posizioni di interesse legittimo dell'avente titolo all'assegnazione; una seconda fase, di natura spiccatamente privatistica, nella quale la posizione soggettiva del privato assume natura di diritto soggettivo. Ne consegue che le controversie che afferiscono a vizi di legittimità dei provvedimenti amministrativi emessi nella prima fase del rapporto rientrano nella sfera di giurisdizione del giudice amministrativo, mentre sono devolute al giudice ordinario le controversie sorte dopo l'assegnazione (o il subentro), nelle quali si contesta il diritto soggettivo dell'assegnatario, già sorto, alla proprietà dell'alloggio, ovvero - come nel caso di specie - il diritto a subentrare nella posizione del dante causa nel contratto di locazione, sia pure ai fini del riscatto in proprietà dell'immobile".

Così il Tar della Calabria, con sentenza n. 120 del 30.1.2023.

#### 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](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.