

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Condomino allontanatosi dall'assemblea

"Qualora un condomino ad un certo punto – nel corso della celebrazione di un'assemblea condominiale – si allontani e tale circostanza viene fatta annotare sul verbale, se è incontrovertibile che l'allontanamento non incide sui *quorum* costitutivi (che devono sussistere al momento iniziale), tale circostanza incide, altrettanto indiscutibilmente, su quelli deliberativi relativamente ai singoli punti all'ordine del giorno (nonché sui diritti dei distinti condòmini) rispetto ai quali il singolo o più condòmini abbiano deciso di non prendere parte alla discussione e alla conseguente delibera, e, quindi, di non partecipare alla votazione, rimanendo del tutto irrilevante la possibile udibilità dall'esterno (...) del locale di svolgimento dell'assemblea delle determinazioni che la stessa ha inteso adottare in proposito. Di conseguenza, il termine di 30 giorni previsto dall'art. 1137, secondo comma, c.c. per l'impugnazione delle delibere assembleari annullabili non può farsi coincidere come *dies a quo* (...) con quello del giorno di adozione della delibera stessa sui punti all'ordine del giorno rispetto alla cui discussione e deliberazione il condomino allontanatosi non ha voluto partecipare, dovendosi, a tutti gli effetti, quest'ultimo considerarsi assente".
Così la Cassazione, con ordinanza n. 4191 del 15.2.2024.

Abuso realizzato su aree comuni e sanatoria

È "inapplicabile l'istituto della sanatoria, laddove (...) l'abuso sia realizzato dal singolo condomino su aree comuni, in assenza di ogni elemento di prova circa la volontà degli altri comproprietari, (...) atteso che, diversamente opinando, l'amministrazione finirebbe per legittimare una sostanziale appropriazione di spazi condominiali da parte del singolo condomino, in presenza di una possibile volontà contraria degli altri, i quali potrebbero essere interessati all'eliminazione dell'abuso anche in via amministrativa e non solo con azioni privatistiche".
Così il Consiglio di Stato, con sentenza n. 1438 del 13.2.2024.

Uso del bene comune

"Il singolo condomino può apportare alle parti comuni, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti alla comunione, tutte le modificazioni che gli consentano di trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condòmini, ivi compreso l'inserimento di elementi estranei, posti a esclusivo servizio della sua porzione, purché non impedisca agli altri condòmini l'uso del bene comune stesso e non ne alteri la normale destinazione con interventi di eccessiva vastità".
Così il Consiglio di Stato, con sentenza n. 1438 del 13.2.2024.



I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Ripartizione delle spese per l'ascensore

In tema di ripartizione delle spese, quelle di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di ascensore "possono essere poste a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio, se tanto prevede il regolamento condominiale, in deroga all'art.1123 c.c."

Così la Cassazione, con ordinanza n. 3588 dell'8.2.2024.

Rapporti tra rappresentante intervenuto in assemblea e condomino rappresentato

"I rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati, in difetto di norme particolari, dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante e quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condòmini estranei a tale rapporto". Così il Tribunale di Roma, con sentenza n. 2345 dell'8.2.2024.

APPALTO

Clausola di esonero da responsabilità

"La clausola contrattuale di esonero preventivo totale da responsabilità dell'appaltatore per gli eventuali vizi dell'opera realizzanda - clausola diversa da quella di deroga pattizia in senso restrittivo a tutela dell'appaltatore che consiste in una modifica convenzionale di alcuni aspetti di attuazione della garanzia speciale prevista dalle disposizioni di cui agli artt. 1667, 1668 - è valida - così come la clausola di limitazione della responsabilità - ove riferita alla garanzia prevista dall'art. 1667 c.c. nei limiti in cui l'esonero (o la limitazione) riguardi vizi o difformità dipendenti da colpa lieve, non da colpa grave né da dolo, ed è invalida - al pari di quella di limitazione della responsabilità - ove riferita alla garanzia di cui all'art. 1669 c.c."

Così la Cassazione, con sentenza n. 3656 del 9.2.2024.

Difetti di costruzione

"I difetti della costruzione devono consistere in una qualsiasi alterazione conseguente ad un'insoddisfacente realizzazione dell'opera, che - pur non riguardando sue parti essenziali (...) - incida negativamente e in modo considerevole sul godimento dell'immobile". In questa prospettiva, "sono gravi difetti dell'opera, rilevanti ai fini dell'art. 1669 c.c., anche quelli che riguardino elementi secondari ed accessori (come impermeabilizzazioni, rivestimenti, infissi, etc.), purché tali da compromettere la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 30792 del 6.11.2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

SERVITÙ

Costituzione di servitù di parcheggio

“In tema di servitù, lo schema previsto dall’art. 1027 c.c. non preclude la costituzione, mediante convenzione, di servitù avente ad oggetto il parcheggio di un veicolo sul fondo altrui purché, in base all’esame del titolo e ad una verifica in concreto della situazione di fatto, tale facoltà risulti essere stata attribuita come vantaggio in favore di altro fondo per la sua migliore utilizzazione e sempre che sussistano i requisiti del diritto reale e in particolare la localizzazione”.

Così le Sezioni Unite della Cassazione, con sentenza n. 3925 del 13.2.2024.

Nota di trascrizione

“Qualora un contratto di compravendita di un fondo contenga una ulteriore convenzione, costitutiva di un diritto di servitù in favore dell’immobile alienato ed a carico di altro fondo di proprietà del venditore, agli effetti della l. n. 52 del 1985, art. 17, comma 3, è necessario presentare distinte note di trascrizione per il negozio di trasferimento della proprietà e per la convenzione di costituzione della servitù, né rileva, ai fini della opponibilità della servitù ai terzi, la menzione del relativo titolo contrattuale nel «quadro D» della nota di trascrizione della vendita, trattandosi di inesattezza che induce incertezza sul rapporto giuridico a cui si riferisce l’atto”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 28694 del 16.10.2023.

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**.