

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Attribuzioni dell'assemblea

"L'assemblea, quale organo deliberativo della collettività condominiale, può occuparsi solo della gestione dei beni e dei servizi comuni e non dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condòmini o a terzi. Qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell'edificio non può, quindi, essere adottata seguendo il metodo decisionale dell'assemblea, che è il metodo della maggioranza, ma esige il ricorso al metodo contrattuale, fondato sul consenso dei singoli proprietari esclusivi".

Così la Cassazione, con sentenza n. 15278 del 31.5.2023.

Rimozione di canna fumaria

"L'espressione del consenso del proprietario di una canna fumaria alla rimozione dell'impianto collocato sul lastrico solare di altrui proprietà esclusiva posto a copertura dell'edificio condominiale non rientra tra le attribuzioni dell'assemblea di condominio, configurandosi come rinuncia del titolare della servitù di attraversamento e fuoriuscita di canna fumaria, esistente a carico del lastrico medesimo ed in favore dell'immobile sottostante, la quale deve risultare da atto scritto, ai sensi dell'art. 1350, numeri 4 e 5, cod. civ. Ne consegue che, ove il proprietario della canna fumaria si faccia rappresentare al fine di esprimere il proprio consenso alla estinzione di detta servitù, è necessario che il conferimento della procura risulti da atto scritto secondo la previsione di cui all'art. 1392 cod. civ., non potendo perciò il proprietario del fondo gravato dalla servitù invocare il principio dell'apparenza del diritto, agli effetti dell'art. 1398 cod. civ., ove abbia confidato nella sussistenza del potere rappresentativo del delegato che abbia speso il nome del titolare della servitù, pur in assenza di una procura rilasciata in forma scritta".

Così la Cassazione, con sentenza n. 15278 del 31.5.2023.

Distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato

"In tema di condominio negli edifici, è valida la clausola del regolamento contrattuale che, in ipotesi di rinuncia o distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, ponga, a carico del condòmino rinunciante o distaccatosi, l'obbligo di contribuzione alle spese per il relativo uso in aggiunta a quelle, comunque dovute, per la sua conservazione, potendo i condòmini regolare, mediante convenzione espressa, adottata all'unanimità, il contenuto dei loro diritti ed obblighi e, dunque, ferma l'indisponibilità del diritto al distacco, suddividere le spese relative all'impianto anche in deroga agli artt. 1123 e 1118 cod. civ., a ciò non ostando alcun vincolo pubblicistico di distribuzione di tali oneri condominiali dettato dall'esigenza dell'uso razionale delle risorse energetiche e del miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale".

Così la Corte di Appello di Salerno, con sentenza n. 702 del 26.5.2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Legittimazione del conduttore ad impugnare

La sentenza di annullamento di una deliberazione assembleare ha effetto soltanto nei confronti di tutti i condòmini, ovvero degli effettivi componenti dell'organizzazione condominiale, in coerenza col disposto del primo comma dell'art. 1137 del codice civile. Pertanto, se il conduttore subisce un pregiudizio dall'approvazione di una determinata deliberazione, "ove la stessa, in particolare, arrechi molestie al diritto personale di godimento dell'utilizzatore, ciò giustifica eventualmente il ricorso alle tutele di cui agli artt. 1585 e 1586 cod. proc. civ., ma non amplia la legittimazione all'impugnazione ex art. 1137 cod. civ.". Così la Cassazione, con sentenza n. 15222 del 30.5.2023.

LOCAZIONE

Responsabilità da cose in custodia

"In tema di danni da cose in custodia, poiché la responsabilità ex art. 2051 cod. civ. implica la disponibilità giuridica e materiale del bene che dà luogo all'evento lesivo, al proprietario dell'immobile locato sono riconducibili in via esclusiva i danni arrecati a terzi dalle strutture murarie e dagli impianti in esse conglobati, di cui conserva la custodia anche dopo la locazione, mentre grava sul solo conduttore la responsabilità per i danni provocati dagli accessori e dalle altre parti dell'immobile, che sono acquisiti alla sua disponibilità". Così il Tribunale di Milano, con sentenza n. 4338 del 26.5.2023.

EDILIZIA ED URBANISTICA

Repressione degli abusi edilizi e contraddittorio procedimentale

"L'attività di repressione degli abusi edilizi, mediante l'ordinanza di demolizione, avendo natura vincolata, non necessita della previa comunicazione di avvio del procedimento ai soggetti interessati, ai sensi dell'art. 7 l. n. 241 del 1990, considerando che la partecipazione del privato al procedimento comunque non potrebbe determinare alcun esito diverso". Ciò posto, tale principio può, tuttavia, "conoscere un'attenuazione, se non un correttivo, nei casi di abuso (non per assenza del permesso ma) per totale difformità (dal medesimo) ovvero per variazione essenziale ove fosse controverso e controvertibile - in punto di fatto - l'entità della variazione e fosse quindi necessario un accertamento specifico, in primo luogo nella sede amministrativa, meglio se in contraddittorio". La vincolatività del potere amministrativo "non vale a rendere, in tali casi, nella realtà delle cose, i fatti per ciò solo facilmente accertabili, sicché potrebbe rivelarsi non giustificato, non solo sul piano delle garanzie ma anche nella logica del buon andamento, ritenere aprioristicamente inutile il contraddittorio procedimentale". Così il Consiglio di Stato, con sentenza n. 5433 dell'1.6.2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

APPALTO

Vizi dell'opera

“I principii che regolano la responsabilità dell'appaltatore ex art. 1667 cod. civ. per le difformità ed i vizi dell'opera sono applicabili anche nell'ipotesi di responsabilità per la rovina ed i gravi difetti dell'edificio, prevista dall'art. 1669 cod. civ., la quale, peraltro, ha natura extracontrattuale e quindi coinvolge, a titolo di concorso con l'appaltatore, tutti quei soggetti che, prestando a vario titolo la loro opera nella realizzazione dell'opera, abbiano contribuito, per colpa professionale (quale, ad esempio, il progettista e/o il direttore dei lavori), alla determinazione dell'evento dannoso. Pertanto, il riconoscimento di tali difetti e l'impegno del costruttore di provvedere alla loro eliminazione – che non richiedono forme determinate e possono, quindi, risultare anche da fatti concludenti desumibili dalle stesse riparazioni eseguite sull'opera realizzata – concretano elementi idonei ad ingenerare un nuovo rapporto di garanzia che, pur restando circoscritto ai difetti che si manifestino in dieci anni dall'originario compimento dell'opera, si affianca a quello originario e che, conseguentemente, da un lato impedisce il decorso della prescrizione dell'azione di responsabilità, stabilita in un anno dalla denuncia, in base al medesimo art. 1669, secondo comma, e, dall'altro lato lascia impregiudicata, qualora il difetto – nonostante le riparazioni apportate – riemerge prima che siano decorsi i dieci anni a cui, in applicazione di detta norma, deve restare commisurata la responsabilità del costruttore, la possibilità di fare valere ulteriormente la garanzia ivi prevista. L'impegno assunto dall'appaltatore di eliminare i vizi e i difetti dell'opera realizzata, implicando il riconoscimento della loro esistenza, determina, dunque, il sorgere di una nuova obbligazione svincolata dai termini di prescrizione di cui all'art. 1669 cod. civ. e soggetta alla ordinaria prescrizione decennale”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 15369 del 31.5.2023.



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**.