

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

**Determinazione
giudiziale del compenso
dell'amministratore
e competenza a giudicare**

Le controversie sulla determinazione del compenso dell'amministratore di condominio rientrano nella competenza del giudice ordinario e non in quella del giudice del lavoro, giacché il rapporto tra quello e il condominio non solo è qualificabile in termini di mandato (le cui disposizioni sono applicabili ex art. 1129, quindicesimo comma, del codice civile, per quanto non disciplinato in modo specifico da detta norma), ma è, altresì, privo del requisito della coordinazione e ingerenza caratterizzante la parasubordinazione ex art. 409, primo comma, n. 3, del codice di procedura civile, stante la particolare natura del condominio (soggetto sostanzialmente privo di organizzazione ed avente come unico fine la gestione dei beni comuni in funzione del godimento della proprietà esclusiva), la quale esclude sia qualsiasi inserimento dell'amministratore in una qualche organizzazione esterna, sia un potere continuo e diffuso di intervento e intromissione del preponente, tanto più considerato che la l. n. 220 del 2012 ha ulteriormente delineato l'attività dell'amministratore in termini di professionalità e autonomia.

Così la Cassazione, con sentenza n. 36430 del 24.11.2021.

**Condominio
e mancanza del durc
in capo all'appaltatore**

In caso di appalto di servizi, a fronte dell'inadempimento, da parte dell'appaltatore, dell'obbligo di presentazione del documento unico di regolarità contributiva (durc), il committente è legittimato a sospendere il pagamento delle prestazioni, ai sensi dell'art. 1460 del codice civile, stante la sinallagmaticità del rapporto contrattuale e l'esposizione del committente al rischio di rispondere in solido del versamento degli oneri previdenziali e contributivi ex art. 29 del d.lgs. 10.9.2003, n. 276 (fattispecie in tema di appalto di servizi concluso tra un condominio e un'impresa di pulizie).

Così la Cassazione, con ordinanza n. 4079 del 9.2.2022.

**Interpretazione
del regolamento
condominiale**

L'esigenza di chiarezza e di univocità con riguardo ai divieti e ai limiti regolamentari di destinazione alle facoltà di godimento dei condòmini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva, coerente con la loro natura di servitù reciproche, comporta che il contenuto e la portata di detti divieti e limiti vengano determinati fondandosi in primo luogo sulle espressioni letterali usate. L'art. 1362 del codice civile, del resto, allorché al primo comma prescrive all'interprete di indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti senza limitarsi al senso letterale delle parole, non svaluta l'elemento letterale del contratto, anzi intende ribadire che, qualora la lettera della convenzione, per le espressioni usate, riveli con chiarezza e univocità la volontà dei contraenti e non vi sia divergenza tra la lettera e lo spirito della convenzione, una diversa interpretazione non è ammissibile.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 17159 del 26.5.2022.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Riscossione dei contributi condominiali

L'amministratore di condominio ha diritto di riscuotere i contributi per la manutenzione e per l'esercizio delle parti e dei servizi comuni esclusivamente da ciascun condomino, e cioè dall'effettivo proprietario o titolare di diritto reale sulla singola unità immobiliare, sicché è esclusa un'azione diretta nei confronti del coniuge o del convivente assegnatario dell'unità immobiliare adibita a casa familiare, configurandosi il diritto al godimento della casa familiare come diritto personale di godimento *sui generis*.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 16613 del 23.5.2022.

APPALTO

Gravi difetti di costruzione

"I gravi difetti di costruzione che danno luogo alla garanzia prevista dall'art. 1669 cod. civ. possono riguardare anche una sola parte del bene, ma debbono incidere sulla struttura e funzionalità globale dell'edificio, menomandone il godimento in misura apprezzabile".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 9267 del 22.3.2022.

LOCAZIONE

Indennità per i miglioramenti della cosa locata

"Nel contratto di locazione, il diritto del conduttore alla indennità per i miglioramenti della cosa locata presuppone, ai sensi dell'art. 1592 cod. civ., che le relative opere siano state eseguite con il consenso del locatore, e tale consenso, importando cognizione dell'entità, anche economica, e della convenienza delle opere, non può essere implicito, né può desumersi da atti di tolleranza, ma deve concretarsi in una chiara ed inequivoca manifestazione di volontà volta ad approvare le eseguite innovazioni, così che la mera consapevolezza (o la mancata opposizione) del locatore riguardo alle stesse non legittima il conduttore alla richiesta dell'indennizzo".

Così la Corte d'Appello di Milano, con sentenza n. 1174 del 29.4.2022.

USUCAPIONE

Prova degli elementi costitutivi

"Ai fini della prova degli elementi costitutivi dell'usucapione - il cui onere grava su chi invoca la fattispecie acquisitiva - la coltivazione del fondo non è sufficiente, perché non esprime in modo inequivocabile l'intento del coltivatore di possedere, occorrendo, invece, che tale attività materiale, corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà, sia accompagnata da univoci indizi, i quali consentano di presumere che essa è svolta *uti dominus*".

Così la Cassazione, con sentenza n. 8176 del 14.3.2022.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

USUFRUTTO

Abusi dell'usufruttuario

L'art. 1015 del codice civile "prevede tre distinte ipotesi in presenza delle quali l'usufruttuario può essere dichiarato decaduto dall'usufrutto; tali ipotesi ricorrono quando l'usufruttuario alieni i beni o li deteriori o li lasci andare in perimento per mancanza di ordinarie riparazioni; la decadenza, peraltro, non può riguardare che i casi più gravi, in quanto, per gli abusi di minore gravità, la legge stessa prevede, nell'art. 1015, secondo comma, cod. civ., rimedi meno rigorosi, di carattere non repressivo e sanzionatorio, ma semplicemente cautelari a tutela preventiva del diritto del nudo proprietario".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 7031 del 3.3.2022.

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**.