

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Impugnativa della delibera per vizio di eccesso di potere

“L'impugnativa della delibera assembleare per vizio di eccesso di potere, vizio che si caratterizza per il perseguimento da parte della maggioranza di interessi non aderenti a quelli del condominio e vantaggiosi solo per alcuni dei partecipanti o di terzi, impone al giudice di verificare se la volontà assembleare si sia formata per finalità estranee al condominio, deviando dall'interesse della compagine condominiale, arrecando pregiudizio ai suoi partecipanti. In particolare, nel caso in cui alcuni condòmini contestino come eccessiva, sproporzionata ed irragionevole la determinazione del compenso dell'amministratore da parte dell'assemblea, il giudice non può limitarsi a ricondurre la determinazione adottata nell'ambito della discrezionalità di merito spettate all'organo deliberativo, ma deve valutare, sulla base degli elementi di prova o indicazioni offerti dalle parti, in ordine, ad esempio, ai parametri di mercato in vigore per condominii di analoghe dimensioni, se, nel determinare la misura del compenso, la delibera abbia effettivamente perseguito l'interesse dei partecipanti del condominio ovvero sia stata ispirata dall'intento di recare vantaggi all'amministratore in carica”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 7615 del 16.3.2023.

Uso del parcheggio condominiale

“Le determinazioni dell'assemblea condominiale relative alla limitazione paritaria dell'uso del cortile come parcheggio, come quelle che viceversa assegnano posti auto ai singoli condòmini, non alterano la destinazione della cosa comune, ma si limitano a renderne più ordinato e razionale l'uso paritario secondo le rispettive circostanze, cosicché tali delibere non richiedono maggioranze qualificate”. Così la Cassazione, con sentenza n. 7385 del 14.3.2023.

Uso di un bene comune

“La nozione di pari uso della cosa comune, cui fa riferimento l'art. 1102 cod. civ., seppur non vada intesa nel senso di uso identico e contemporaneo (dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione), implica, tuttavia, la condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione”. Così la Cassazione, con sentenza n. 6428 del 3.3.2023.

Indagine diretta ad individuare la comproprietà di un bene

“L'indagine diretta a stabilire, attraverso l'interpretazione dei titoli d'acquisto, se sia o meno applicabile, ad un determinato bene, la presunzione di comproprietà di cui all'art. 1117 cod. civ., costituisce un apprezzamento di fatto spettante alle prerogative esclusive del giudice di merito, rimanendo incensurabile in sede di legittimità se non per eventuali vizi di motivazione della sentenza”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 5850 del 27.2.2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

SERVITÙ

Tutela possessoria

“Ai fini della tutela possessoria ex art. 1168 cod. civ. lo spoglio può avere ad oggetto anche il possesso corrispondente ad una signoria di fatto sul bene corrispondente ad una servitù di parcheggio e, dunque, può realizzarsi con modalità tali da precludere al possessore la possibilità di transito attraverso un passaggio a ciò destinato indipendentemente dalla sussistenza o meno della titolarità del corrispondente diritto reale”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 7620 del 16.3.2023.

USUCAPIONE

Reintegrazione del possesso

“In tema di azione di reintegrazione nel possesso, la produzione del titolo da cui il deducente trae lo *ius possidendi* può solo integrare la prova del possesso, al fine di meglio determinare e chiarire i connotati del suo esercizio, ma non può sostituire la prova richiesta nel relativo giudizio, avendo il ricorrente l'onere di dimostrare di avere effettivamente esercitato, con carattere di attualità, la signoria di fatto sul bene che si assume sovvertita dall'altrui comportamento violento od occulto”. Ciò, tuttavia, “non si estende all'ipotesi in cui il titolo prodotto sia rappresentato da una pronuncia dichiarativa dell'acquisto (a titolo originario) della proprietà per usucapione ordinaria ventennale ex art. 1158 cod. civ., che attesti la persistenza del potere di fatto al momento in cui è avvenuto il contestato spoglio. Tale titolo, infatti, è dimostrativo dell'attualità del possesso, nel momento in cui è stata consumata la condotta di spoglio, appunto perché l'acquisto per usucapione postula l'esercizio pacifico, continuato e ininterrotto della signoria di fatto sulla *res* in tale frangente storico”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 7374 del 14.3.2023.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Verifica dei presupposti per l'assegnazione

“La controversia avente ad oggetto la verifica del venir meno dei presupposti per l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica a canone agevolato e l'impugnativa del provvedimento di decadenza emesso a seguito dell'esito sfavorevole della verifica per l'assegnatario appartiene alla giurisdizione del giudice ordinario, perché il provvedimento di decadenza si colloca non nella prima fase, pubblicistica, di assegnazione dell'alloggio, ma nella seconda fase, di eventuale estinzione del diritto, a seguito di verifica con esito negativo sulla permanenza dei requisiti, in cui la posizione del privato è ormai di diritto soggettivo rispetto alla stipulazione del contratto di locazione a condizioni agevolate e alla conservazione dell'alloggio”.

Così le Sezioni Unite della Cassazione, con ordinanza n. 30964 del 20.10.2022.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Responsabilità in caso di crollo dell'immobile locato

LOCAZIONE

"Il conduttore di un immobile ad uso diverso da quello abitativo, il quale, in presenza di un accertato pericolo di crolli, poi effettivamente verificatisi, abbia subito un danno, può essere considerato esclusivo responsabile del danno soltanto qualora, a seguito di offerta del locatore ex art. 1207 cod. civ. di procedere all'esecuzione dei lavori di manutenzione, necessari per eliminare il pericolo, accompagnata dall'offerta di un provvisorio trasferimento del godimento per lo svolgimento della sua attività in altro locale messogli a disposizione dal locatore, abbia rifiutato ingiustificatamente di trasferirvisi provvisoriamente". Così la Cassazione, con ordinanza n. 5735 del 24.2.2023.

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 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**.