

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Supercondominio e riscossione dei contributi

“In presenza di un «supercondominio», ciascun condomino è obbligato a contribuire alle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per la prestazione dei servizi comuni a più condominii di unità immobiliari o di edifici in misura proporzionale al valore millesimale della proprietà del singolo partecipante, sicché l'amministratore del supercondominio può ottenere un decreto di ingiunzione per la riscossione dei contributi, ai sensi dell'art. 63, primo comma, disp. att. cod. civ., unicamente nei confronti di ciascun partecipante, mentre è esclusa un'azione diretta nei confronti dell'amministratore del singolo condominio in rappresentanza dei rispettivi condòmini per il complessivo importo spettante a questi ultimi”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 1141 del 16.1.2023.

Nullità delle deliberazioni

“L'art. 1137 cod. civ., per sua formulazione non consente di ritenere che la categoria della nullità delle deliberazioni condominiali sia interamente espunta dalla materia delle deliberazioni dell'assemblea dei condòmini, neppure dopo la riforma del 2013. Esistono infatti categorie, nel mondo del diritto, che non sono monopolio del legislatore, ma scaturiscono spontaneamente dal sistema giuridico, al di fuori e prima della legge: accanto alle ipotesi di annullamento, pertanto, devono essere mantenute, quali nullità, le ipotesi residuali in cui sussistano quei vizi talmente radicali da privare la deliberazione di cittadinanza nel modo giuridico. È questo il caso della impossibilità dell'oggetto, in senso materiale o in senso giuridico, da intendersi riferito al contenuto (c.d. *decisum*) della deliberazione. L'impossibilità materiale dell'oggetto della deliberazione va valutata con riferimento alla concreta possibilità di dare attuazione a quanto deliberato; l'impossibilità giuridica dell'oggetto, invece, va valutata in relazione alle attribuzioni proprie dell'assemblea (...). Perciò, l'assemblea non può perseguire finalità extracondominiali e non può occuparsi dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condòmini, perché qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell'edificio non può 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. Allo stesso modo residua quale nullità l'ipotesi della illiceità che ricorre quando la deliberazione condominiale, seppure adottata nell'ambito delle attribuzioni dell'assemblea, risulti avere un contenuto illecito (art. 1343 cod. civ.), nel senso che il *decisum* risulta contrario a norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume. Sono pure nulle, pertanto, le deliberazioni assembleari che abbiano un contenuto contrario a quelle norme non derogabili dalla volontà dei privati, poste a tutela degli interessi generali della collettività sociale o di interessi particolari che l'ordinamento reputa indisponibili, assicurandone comunque la tutela”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 921 del 13.1.2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Esecuzione di opere e parere vincolante dell'assemblea previsto nel regolamento

"Allorché una clausola del regolamento di condominio, di natura convenzionale, obblighi i condòmini a richiedere il parere vincolante della assemblea per l'esecuzione di opere che possano pregiudicare il decoro architettonico dell'edificio, la deliberazione che deneghi al singolo partecipante il consenso all'intervento progettato, ritenendo lo stesso lesivo della estetica del complesso, può essere oggetto del sindacato dell'autorità giudiziaria, agli effetti dell'art. 1137 cod. civ., soltanto al fine di accertare la situazione di fatto che è alla base della determinazione collegiale, costituendo tale accertamento il presupposto indefettibile per controllare la legittimità della delibera".

Così la Cassazione, con sentenza n. 37852 del 28.12.2022.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Diniego al subentro nel contratto di locazione

In materia di edilizia residenziale pubblica "l'atto di diniego al subentro nel contratto di locazione per carenza dei requisiti implica l'esercizio di un'attività meramente vincolata, nella quale non sono spesi poteri discrezionali dell'Amministrazione generativi di interessi legittimi, pertanto la giurisdizione sulla relativa controversia spetta al giudice ordinario".

Così il Tar del Lazio, con sentenza n. 15221 del 17.11.2022.

LOCAZIONE

Locazione stipulata dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttori

"Ai contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione stipulati dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttori di cui all'art. 42, l. 27 luglio 1978, n. 392, è applicabile la disciplina dettata dagli artt. 28 e 29, in tema di rinnovazione che accorda al conduttore una tutela privilegiata in termini di durata del rapporto. Invero, a differenza dell'ipotesi regolata dall'art. 1597 cod. civ., la protrazione del rapporto alla sua prima scadenza in base alle richiamate norme della l. n. 392 del 1978, non costituisce l'effetto di una tacita manifestazione di volontà - successiva alla stipulazione del contratto e che la legge presume in virtù di un comportamento concludente e, quindi, incompatibile con il principio secondo il quale la volontà della P.A. deve essere necessariamente manifestata in forma scritta -, ma deriva direttamente dalla legge, che rende irrilevante la disdetta del locatore quando la stessa non sia basata su una delle giuste cause specificamente indicate dalla legge quali motivi legittimi di diniego della rinnovazione". Tale principio, peraltro, deve ritenersi applicabile "anche alle scadenze successive alla prima, tenuto conto che lo stesso testo della l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 28 (una volta ritenuto applicabile anche ai contratti di locazione conclusi dalle pubbliche amministrazioni in veste di conduttrici) non giustifica alcuna ragionevole distinzione della prima rinnovazione automatica dalle successive, se non ai soli fini del diniego alla prima scadenza, esercitabile dal locatore esclusivamente per cause tassative".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 26620 del 9.9.2022.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

APPALTO

Responsabilità del direttore dei lavori per vizi o difformità dell'opera appaltata

“In tema di responsabilità conseguente a vizi o difformità dell'opera appaltata, il direttore dei lavori per conto del committente presta un'opera professionale in esecuzione di un'obbligazione di mezzi e non di risultati ma, essendo chiamato a svolgere la propria attività in situazioni involgenti l'impiego di peculiari competenze tecniche, deve utilizzare le proprie risorse intellettive ed operative per assicurare, relativamente all'opera in corso di realizzazione, il risultato che il committente-preponente si aspetta di conseguire, onde il suo comportamento deve essere valutato non con riferimento al normale concetto di diligenza, ma alla stregua della *diligentia quam in concreto*; rientrano pertanto nelle obbligazioni del direttore dei lavori l'accertamento della conformità sia della progressiva realizzazione dell'opera al progetto, sia delle modalità dell'esecuzione di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica, nonché l'adozione di tutti i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi; pertanto, non si sottrae a responsabilità il professionista che ometta di vigilare e di impartire le opportune disposizioni al riguardo, nonché di controllarne l'ottemperanza da parte dell'appaltatore e di riferirne al committente; in particolare l'attività del direttore dei lavori per conto del committente si concreta nell'alta sorveglianza delle opere, che, pur non richiedendo la presenza continua e giornaliera sul cantiere né il compimento di operazioni di natura elementare, comporta il controllo della realizzazione dell'opera nelle sue varie fasi e pertanto l'obbligo del professionista di verificare, attraverso periodiche visite e contatti diretti con gli organi tecnici dell'impresa, da attuarsi in relazione a ciascuna di tali fasi, se sono state osservate le regole dell'arte e la corrispondenza dei materiali impiegati”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 30658 del 18.10.2022.



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**.