

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Legittimazione dell'amministratore

La legittimazione passiva dell'amministratore di condominio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, ex art. 1131, secondo comma, codice civile, non concerne le domande incidenti sull'estensione del diritto di proprietà o comproprietà dei singoli, le quali devono, piuttosto, essere rivolte nei confronti di tutti i condòmini, in quanto in tali fattispecie viene dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico e inscindibile su cui deve statuire la richiesta pronuncia giudiziale. Tuttavia, rispetto alla domanda diretta ad accertare o a dichiarare estinto un vincolo di destinazione gravante su un bene di proprietà esclusiva a vantaggio della proprietà condominiale, ovvero anche rispetto ad una azione confessoria o negatoria di servitù, trattandosi di lite concernente interessi comuni dei condòmini, che non incide sul diritto di condominio (accrescendolo o riducendolo, con proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri ad esso correlati), sussiste la legittimazione dell'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 1131 del codice civile, la quale deroga alla disciplina valida per le altre ipotesi di pluralità di soggetti passivi, soccorrendo all'esigenza di rendere più agevole ai terzi la costituzione in giudizio del condominio, senza la necessità di promuovere il litisconsorzio passivo nei confronti dei condòmini.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 30302 del 14.10.2022.

#### Sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari

"In tema di condominio negli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condòmini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può abbracciare anche l'eccesso di potere, purché la causa della deliberazione risulti – sulla base di un apprezzamento di fatto del relativo contenuto, che spetta al giudice di merito – falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 cod. civ., non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea". Così la Cassazione, con sentenza n. 29619 dell'11.10.2022.

#### Privacy

"La disciplina del codice in materia di protezione dei dati personali, di cui al d.lgs. n. 196 del 2003, prescrivendo che il trattamento dei dati personali avvenga nell'osservanza dei principi di proporzionalità, di pertinenza e di non eccedenza rispetto agli scopi per i quali i dati stessi sono raccolti (...), non consente che gli spazi condominiali, aperti all'accesso di terzi estranei rispetto al condominio, possano essere utilizzati per la comunicazione di dati personali riferibili al singolo condòmino; ne consegue che – fermo restando il diritto di ciascun condòmino di conoscere, anche di propria iniziativa, gli inadempimenti altrui rispetto agli obblighi condominiali – l'affissione nella bacheca dell'androne condominiale, da parte dell'amministratore, dell'informazione concernente le posizioni di debito del singolo condòmino costituisce un'indebita diffusione di dati personali". Così la Cassazione, con ordinanza n. 29323 del 7.10.2022.

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### CONDOMINIO

#### Rendiconto

Il rendiconto condominiale, presentato per l'approvazione, deve essere composto da registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota sintetica esplicativa in modo che i condòmini siano informati sulla reale situazione patrimoniale del condominio quanto ad entrate, spese e fondi disponibili. In difetto "discende l'annullabilità della delibera assembleare di approvazione". Così il Tribunale Roma, con sentenza n. 14863 del 12.10.2022.

### EDILIZIA ED URBANISTICA

#### Reati edilizi e responsabilità del proprietario "estraneo"

"I reati previsti dall'art. 44 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 devono essere qualificati come reati comuni e non come reati a soggettività ristretta, salvo che per i fatti commessi dal direttore dei lavori e per la fattispecie di inottemperanza all'ordine di sospensione dei lavori impartito dall'Autorità amministrativa. Ne consegue che anche il proprietario «estraneo» (ovvero privo delle qualifiche soggettive specificate all'art. 29 del richiamato decreto: committente, titolare del permesso di costruire, direttore dei lavori) può essere ritenuto responsabile del reato edilizio, purché risulti un suo contributo soggettivo all'altrui abusiva edificazione da valutarsi secondo le regole generali sul concorso di persone nel reato, non essendo sufficiente la semplice connivenza, attesa l'inapplicabilità dell'art. 40, secondo comma, cod. pen., in quanto non esiste una fonte formale da cui far derivare un obbligo giuridico di controllo sui beni finalizzato ad impedire il reato. Ne segue che la responsabilità del proprietario che non abbia la disponibilità dell'immobile interessato dalle opere abusive, non può essere desunta dal mero rapporto di parentela e dal vincolo di convivenza con il committente delle stesse ma necessita di ulteriori elementi sintomatici della sua partecipazione, anche morale, alla realizzazione del manufatto, come la presentazione della domanda di condono edilizio, la presenza sul posto, lo svolgimento di un'attività di vigilanza dei lavori o l'interesse alla realizzazione dell'opera".

Così la Cassazione, con sentenza n. 27199 del 14.7.2022.

#### Violazione delle norme urbanistiche sulle distanze

"Le norme degli strumenti urbanistici che prescrivono le distanze nelle costruzioni o come spazio tra le medesime o come distacco dal confine o in rapporto con l'altezza delle stesse, ancorché inserite in un contesto normativo volto a regolare l'assetto del territorio, conservano il carattere integrativo delle norme del codice civile, perché tendono a disciplinare i rapporti di vicinato e ad assicurare in modo equo l'utilizzazione edilizia dei suoli privati e, pertanto, la loro violazione consente al privato di ottenere la riduzione in pristino".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 14251 del 5.5.2022.

# I focus di CONFEDILIZIA

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

#### Riparto di giurisdizione

In materia di edilizia residenziale pubblica, "il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo ed ordinario trova il suo criterio distintivo nell'essere la controversia relativa alla fase antecedente o successiva al provvedimento di assegnazione dell'alloggio, che segna il momento a partire dal quale l'operare della pubblica amministrazione non è più riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, ma ricade, invece, nell'ambito di un rapporto paritetico, soggetto alle regole del diritto privato".

Così il Tar della Campania, con sentenza n. 1949 del 6.7.2022.

### MEDIAZIONE

#### Diritto alla provvigione

"Il mediatore ha diritto al pagamento della provvigione in tutti i casi in cui le parti, per effetto del suo intervento, abbiano concluso un «affare» - e segnatamente ricade in tale nozione la stipula di un valido contratto preliminare di vendita immobiliare -, a nulla rilevando che, successivamente, le parti stesse decidano concordemente di modificare i termini dell'accordo o di sottoporre lo stesso a condizione sospensiva o di non stipulare il definitivo o di sciogliersi consensualmente dal vincolo negoziale costituito con il preliminare".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 20132 del 22.6.2022.

## 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](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.