

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Presunzione di condominalità

In tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti comuni "risultante dall'art. 1117 c.c. - il quale non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condòmini, vincibile con qualsiasi prova contraria - può essere superata soltanto dalle opposte risultanze di un determinato titolo e non opera con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 27407 del 20.9.2022.

Divieto di possedere o detenere animali domestici

L'ultimo comma dell'art. 1138 del codice civile - introdotto dalla legge di riforma della disciplina condominiale n. 220/2012 - secondo cui "le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici", si riferisce al solo regolamento approvato dall'assemblea a maggioranza. Pertanto è legittimo il divieto di tenere animali domestici contenuto in un regolamento sottoscritto da tutti i condòmini: il diritto di possedere animali domestici, tra cui i cani, nella propria porzione di proprietà esclusiva, infatti, è un diritto disponibile al quale ciascuno dei comproprietari può rinunciare.

Così il Tribunale di Lecce, con sentenza n. 2549 del 15.9.2022.

Applicabilità dell'art. 1117 del codice civile a parti comuni di edifici limitrofi

La previsione di proprietà comune, stabilita dall'art. 1117 del codice civile, senz'altro applicabile quando si tratti di parti dello stesso edificio, "può ritenersi applicabile in via analogica anche quando si tratti non di parti comuni di uno stesso edificio, bensì di parti comuni di edifici limitrofi ed autonomi, purché si tratti di beni oggettivamente e stabilmente destinati all'uso od al godimento degli stessi, come nel caso di cortile esistente tra più edifici appartenenti a proprietari diversi, ove lo stesso sia strutturalmente destinato a dare aria, luce ed accesso a tutti i fabbricati che lo circondano".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 26986 del 14.9.2022.

Legittimazione dei singoli condòmini

Ciascuno dei singoli condòmini è "legittimato ad esercitare, senza necessità di litisconsorzio con gli altri comunisti, le azioni a difesa della cosa comune sia nei confronti dei terzi che di ogni altro partecipante alla comunione". Ciò posto, tale "principio opera quando l'attore non chieda che sia accertata con efficacia di giudicato la posizione degli altri comproprietari e il convenuto opponga un diniego volto soltanto a resistere alla domanda, senza svolgere domanda riconvenzionale e, quindi, senza mettere in discussione, con finalità di ampliare il tema del decidere e di ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato, la comproprietà degli altri soggetti".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 26985 del 14.9.2022.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

URBANISTICA

Concetto di area edificabile

“Un'area può essere ritenuta edificabile solo quando è in tal modo classificata al momento della vicenda ablativa dagli strumenti urbanistici; le possibilità legali di edificazione tuttavia vanno escluse tutte le volte in cui, in base allo strumento urbanistico vigente all'epoca in cui deve compiersi la ricognizione legale, la zona sia stata concretamente vincolata ad un utilizzo meramente pubblicistico (verde pubblico, attrezzature pubbliche, viabilità ecc.), poiché tali classificazioni apportano un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle forme di trasformazione del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione, da intendere come estrinsecazione dello *ius aedificandi* connesso al diritto di proprietà, ovvero con l'edilizia privata esprimibile dal proprietario dell'area, come tali, soggette al regime autorizzatorio previsto dalla vigente legislazione edilizia”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 14680 del 9.5.2022.

DISTANZE

Nozione di costruzione

“In tema di distanze legali, esiste, ai sensi dell'art. 873 c.c., una nozione unica di costruzione, consistente in qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo, indipendentemente dalla tecnica costruttiva adoperata, anche se realizzata mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente, e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa. I regolamenti comunali, pertanto, essendo norme secondarie, non possono modificare tale nozione codicistica, sia pure al limitato fine del computo delle distanze legali, poiché il rinvio contenuto nella seconda parte dell'art. 873 c.c., ai regolamenti locali è circoscritto alla sola facoltà di stabilire una distanza maggiore”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 21441 del 6.7.2022.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

MEDIAZIONE IMMOBILIARE

Conclusione dell'affare e diritto alla provvigione

“Al fine di riconoscere al mediatore il diritto alla provvigione, l'affare deve ritenersi concluso quando, tra le parti poste in relazione dal mediatore medesimo, si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per la esecuzione specifica del negozio, nelle forme di cui all'art. 2932 c.c., ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato(...). Secondo la disciplina legale, il fondamentale presupposto al quale è subordinato il sorgere del diritto del mediatore al pagamento della provvigione è dato dalla conclusione dell'affare, nel senso ora indicato. Non ne costituisce invece fatto condizionante anche il c.d. buon fine dell'affare, ossia la regolare esecuzione del rapporto da parte dei contraenti, salva speciale pattuizione (...) che subordini il pagamento del compenso al buon fine dell'affare o ad altro evento”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 17396 del 30.5.2022.

Responsabilità del mediatore

“In tema di responsabilità del mediatore, solo la mancata informazione del promissario acquirente sull'esistenza di una irregolarità urbanistica non ancora sanata relativa all'immobile oggetto della promessa di vendita, della quale il mediatore stesso doveva e poteva essere edotto, in quanto agevolmente desumibile dal riscontro tra la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di provenienza e lo stato effettivo dei luoghi, legittima il rifiuto del medesimo promissario di corrispondere la provvigione (...) ovvero legittima, in alternativa, la richiesta di risarcimento dei danni”.

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 oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.