

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Subentro e debito solidale per il pagamento dei contributi

“Il debito solidale per il pagamento dei contributi gravante su chi subentra nei diritti di un condomino, anche (...) in dipendenza di aggiudicazione forzata conseguente a procedura esecutiva, trova fondamento nell'art. 63, quarto comma, disp. att. c.c., il quale pone a carico dell'acquirente un'obbligazione solidale, non *propter rem*, ma autonoma, in quanto costituita *ex novo* dalla legge esclusivamente in funzione di rafforzamento dell'aspettativa creditoria del condominio, su cui incombe l'onere di provare l'inerenza della spesa all'anno in corso o a quello precedente al subentro dell'acquirente”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 7260 del 19.3.2024.

Attestazione dei pagamenti e riscossione delle quote

“Il condomino acquirente può avvalersi dell'art. 1130, n. 9, c.c., il quale prescrive che l'amministratore deve «fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso». La eventuale inottemperanza di tale obbligo da parte dell'amministratore costituisce grave irregolarità ai fini della eventuale revoca giudiziale (art. 1129, dodicesimo comma, n. 7, c.c.), ma non incide sull'accertamento giudiziale della fondatezza della pretesa creditoria azionata dalla gestione condominiale, giacché la consegna dell'attestazione relativa allo stato dei pagamenti non costituisce presupposto per la liquidità, l'esigibilità e la prova della morosità da riscuotere”. Infatti, il singolo condomino non “può dirsi titolare verso il condominio di un diritto di natura sinallagmatica a prendere visione dei documenti giustificativi di spesa, atteso che il pagamento degli oneri relativi trova causa nella disciplina del condominio e non in un rapporto di natura contrattuale; pertanto, egli non può sottrarsi al pagamento delle spese relative eccependo (...) la mancata disamina della documentazione contabile”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 7260 del 19.3.2024.

Superbonus e difformità edilizie sanate

In tema di superbonus su immobile in condominio, “la sanatoria delle difformità riscontrate sull'edificio oggetto degli interventi, da un lato, e la mancata realizzazione delle opere dichiarate nella Cilas in epoca antecedente alla regolarizzazione del bene, dall'altro”, sono elementi che rendono impossibile il verificarsi di una “situazione di illegittimità (...) consistente nella realizzazione di nuove opere su un edificio che presenti difformità edilizie”.

Così il Tar della Toscana, con sentenza n. 306 del 18.3.2024.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Opposizione a decreto ingiuntivo e legittimazione del singolo condomino

“Il singolo condomino non ha autonoma legittimazione a proporre opposizione a decreto ingiuntivo emesso a carico del condominio per i debiti derivanti dalla gestione dei beni comuni, spettando essa unicamente all'amministratore. Depone in questo senso la (...) considerazione che il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo trova le sue parti necessarie nel creditore che agisce nella fase monitoria e nel destinatario dell'ingiunzione di pagamento. Né orienta in senso diverso l'osservazione che la mancata opposizione del decreto ingiuntivo da parte dell'amministratore di condominio, rendendo definitiva la pretesa creditoria azionata in via monitoria, determina ripercussioni negative sulla situazione patrimoniale degli altri condòmini, esponendoli, in caso di mancato pagamento dell'ente, all'azione esecutiva per il loro debito *pro quota*. Questi effetti sono infatti insiti nella scelta normativa di conferire al condominio una soggettività giuridica distinta dai singoli condòmini, attribuendo all'amministratore la rappresentanza unitaria dei suoi partecipanti. Deve pertanto ribadirsi la soluzione che limita l'iniziativa autonoma dei condòmini nei soli casi in cui essi facciano valere un diritto proprio ed autonomo, distinto da quello del condominio, come nel caso in cui la controversia incida sul loro diritto reale sui beni e servizi comuni”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 7053 del 15.3.2024.

COMPRAVENDITA

Esecuzione specifica di un preliminare e mutamento di destinazione urbanistica

In tema di esecuzione specifica di un contratto preliminare, il mutamento della destinazione urbanistica del terreno promesso in vendita (in particolare, da agricola ad edificatoria e residenziale), “incidendo unicamente, senza mutarne la natura, sulla attitudine del bene ad una diversa utilizzazione o sfruttamento e, quindi, sulla utilità che da esso intende trarre il futuro proprietario, non costituisce ostacolo alla pronuncia ex art. 2932 c.c., a meno che non sia il promissario acquirente a dolersi della modifica”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 34 del 2.1.2024.

Determinabilità dell'oggetto di un contratto preliminare

“Ai fini della determinabilità dell'oggetto del contratto preliminare di compravendita immobiliare (e in funzione della conseguente adottabilità della pronuncia ex art. 2932 c.c.), è necessario avere riguardo all'indicazione e descrizione degli elementi identificativi del bene che ne costituisce l'oggetto, restando irrilevanti eventuali successive modifiche dei dati catastali del bene stesso, in quanto elementi esterni non incidenti sulla relativa identificazione”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 34 del 2.1.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONSORZI DI BONIFICA

Pretesa di contribuenza e onere della prova

“In materia di onere probatorio, prima dell'entrata in vigore della legge n. 130/2022, la giurisprudenza di legittimità riteneva che, in presenza di un «piano di classifica» e dell'inclusione dell'immobile nel piano di contribuenza, il presupposto impositivo si considerava presunto, gravando sul contribuente l'onere di fornire la prova dell'illegittimità dell'imposizione consortile. Perciò, sino all'entrata in vigore della nuova disciplina, il presupposto impositivo, consistente nel vantaggio diretto e immediato per l'immobile, ex art. 860 c.c. ed ex art. 10 R.D. n. 215/1933, si riteneva presunto in ragione dell'avvenuta approvazione del «piano di classifica» e dell'inclusione dell'immobile nel perimetro di contribuenza, gravando sul contribuente l'onere di provare l'illegittimità della pretesa, realizzandosi, in tal modo, un'inversione dell'onere probatorio. Difatti, l'adozione del «piano di classifica» ingenerava una «presunzione di vantaggiosità» dell'attività di bonifica svolta dal consorzio per gli immobili ricompresi nell'area di intervento, e quindi una presunzione di sussistenza di un vantaggio concreto per gli immobili in questione, superabile dal contribuente mediante prova contraria (...). Con l'entrata in vigore della citata legge n. 130/2022, che ha aggiunto il comma 5-bis all'art. 7 del d.lgs. n. 546/1992, in materia di onere probatorio, è stata innovata la portata applicativa delle presunzioni di matrice giurisprudenziale di tal che la «presunzione di vantaggiosità» dell'attività svolta dal consorzio non è più applicabile e, di conseguenza, l'onere probatorio grava sempre sul consorzio, a prescindere dalla presenza o meno del «piano di classifica» e dell'insistenza dell'immobile nel «perimetro di contribuenza». Il che equivale ad affermare che è sempre onere del consorzio fornire l'effettiva dimostrazione circa la sussistenza dei presupposti per l'esigibilità dei contributi di bonifica e dimostrare, dunque, la piena legittimità della propria pretesa”. Così la Corte di giustizia tributaria di II grado del Lazio, con sentenza n. 243 del 9.1.2024.



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 140 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**.