

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Edifici separati ed autonomi

“In tema di condominio negli edifici, in base all'art. 1117 cod. civ., l'estensione della proprietà condominiale ad edifici o fondi separati ed autonomi rispetto al complesso immobiliare in cui ha sede il condominio può essere giustificata soltanto in ragione di un titolo idoneo a far ricomprendere il relativo immobile (fabbricato o terreno) nella proprietà del condominio stesso, qualificando espressamente tale bene come ad esso appartenente negli atti in cui, attraverso la vendita dei singoli appartamenti, il condominio risulta costituito. Ne consegue che, ai fini dell'accertamento dell'appartenenza al condominio di fondi ubicati in un'area separata rispetto all'edificio in cui si trovano gli appartamenti condominiali, nessun rilievo va ascritto in proposito al regolamento di condominio, non costituendo esso un titolo di proprietà (avendo la sola funzione di disciplinare l'uso della cosa comune e la ripartizione delle spese), aggiungendosi, inoltre, che nemmeno l'uso promiscuo di un bene fa presumere la contitolarità dei beni che se ne servono e da esso traggono vantaggio”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 7917 del 20.3.2023.

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 effettivamente 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 il Tribunale di Cassino, con sentenza n. 351 del 18.3.2023.

Ingiunzione di pagamento e difformità dei lavori appaltati

“Una volta che il decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali è divenuto definitivo e che le deliberazioni assembleari poste a fondamento dell'ingiunzione non sono più impugnabili, ai sensi dell'art. 1137, secondo comma, cod. civ., per decorso del termine perentorio di decadenza ivi previsto, il condòmino non può più contestare in un autonomo giudizio le difformità e l'indebita contabilizzazione dei lavori perché sia scomputata dal contributo dovuto la quota a suo dire non spettante al condominio”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 7665 del 16.3.2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Clausola che esclude il trasferimento della proprietà di parti comuni

“La clausola, contenuta nel contratto di vendita di un'unità immobiliare di un condominio, con la quale viene esclusa dal trasferimento la proprietà di alcune delle parti comuni è nulla poiché, mediante la stessa, s'intende attuare la rinuncia di un condomino alle predette parti che è, invece, vietata dal capoverso dell'art. 1118 cod. civ.”.

Così la Corte di Appello di Perugia, con sentenza n. 202 del 17.3.2023.

USUCAPIONE

Comunione e compossesso

“Il partecipante alla comunione che intenda dimostrare l'intenzione di possedere non a titolo di compossesso, ma di possesso esclusivo (*uti dominus*), non ha la necessità di compiere atti di *interversio possessionis* alla stregua dell'art. 1164 cod. civ., dovendo, peraltro, il mutamento del titolo consistere in atti integranti un comportamento durevole, tali da evidenziare un possesso esclusivo ed *animo domini* della cosa, incompatibile con il permanere del compossesso altrui, non essendo al riguardo sufficienti atti soltanto di gestione, consentiti al singolo compartecipante o anche atti familiarmente tollerati dagli altri, o ancora atti che, comportando solo il soddisfacimento di obblighi o l'erogazione di spese per il miglior godimento della cosa comune, non possono dare luogo ad una estensione del potere di fatto sulla cosa nella sfera di altro compossessore”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 38088 del 29.12.2022.

LOCAZIONE

Sublocazione

“Il provvedimento, pronunciato per qualsiasi ragione (nullità, risoluzione, scadenza della locazione, rinuncia del conduttore-sublocatore al contratto in corso), nei confronti del conduttore, come il provvedimento di convalida di licenza o di sfratto per finita locazione o morosità, esplica l'efficacia di titolo esecutivo nei confronti del subconduttore, ancorché quest'ultimo non abbia partecipato al giudizio, né sia menzionato nel titolo, in quanto la subconduzione comporta la nascita di un rapporto obbligatorio derivato, la cui sorte dipende da quella del rapporto principale di conduzione, ai sensi dell'art. 1595, terzo comma, cod. civ.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 32955 del 9.11.2022.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

SERVITÙ

Servitù per destinazione del padre di famiglia

“A norma dell'art. 1062, secondo comma, cod. civ., l'impedimento alla costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia deriva da una fattispecie negoziale, consistente in una manifestazione di volontà contraria al sorgere della servitù: questa volontà può essere rinvenuta sia nello stesso negozio con cui si attua il frazionamento della unica proprietà originaria, sia in un atto diverso e anche anteriore, purché questo si trovi con il negozio o con il fatto di separazione in una relazione tale da far escludere che, successivamente alla manifestazione stessa, l'iter formativo della fattispecie legale di cui all'art. 1062 cod. civ., già interrotto, abbia potuto utilmente ricominciare ed essere portato a compimento”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 7542 del 15.3.2023.

Azione di costituzione coattiva di servitù di passaggio

“L'azione di costituzione coattiva di servitù di passaggio deve essere contestualmente proposta nei confronti dei proprietari di tutti i fondi che si frappongono all'accesso alla pubblica via, realizzandosi la funzione propria del diritto riconosciuto al proprietario del fondo intercluso dall'art. 1051 cod. civ., solo con la costituzione del passaggio nella sua interezza. Ne consegue che, in mancanza, la domanda va respinta perché diretta a far valere un diritto inesistente, restando esclusa la possibilità di integrare il contraddittorio rispetto ai proprietari pretermessi”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 33917 del 17.11.2022.

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**.