

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Anticipazioni dell'amministratore

"La deliberazione dell'assemblea di condominio, che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo, pur ove evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, in quanto la ricognizione di debito postula un atto di volizione da parte dell'organo collegiale in relazione a poste passive specificamente indicate".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 17293 del 16.6.2023.

Millesimi, divergenze tra valori effettivi e valori accertati in tabella

"La parte che chiede la modifica delle tabelle millesimali non è tenuta al gravoso onere probatorio di dimostrare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella", dovendo fornire, anche implicitamente, la sola prova di siffatta divergenza. Spetterà poi al giudice "verificare i valori di tutte le porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi - quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione - incidenti sul valore effettivo di esse, e quindi adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 16934 del 14.6.2023.

Distribuzione dei posti auto negli spazi comuni

In tema di condominio di edifici, la delibera con la quale sia stata disposta una diversa distribuzione dei posti auto e dell'area per il parcheggio delle moto, per disciplinare lo spazio comune in modo più utile per tutti i condòmini, rientra legittimamente nei poteri dell'assemblea, attenendo all'uso della cosa comune ed alla sua regolamentazione e non incidendo, invece, sull'essenza del bene comune né sulla sua funzione o destinazione. Pertanto, per la sua legittimità, non occorre "la maggioranza qualificata dei due terzi del valore dell'edificio".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 16902 del 13.6.2023.

Legittimazione del singolo condomino ad agire per la tutela delle parti comuni

"Il condomino di un edificio conserva il potere di agire a difesa non solo dei suoi diritti di proprietario esclusivo, ma anche dei suoi diritti di comproprietario *pro quota* delle parti comuni, con la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso di inerzia dell'amministrazione del condominio, a norma dell'art. 1105 cod. civ., dettato in materia di comunione, ma applicabile anche al condominio degli edifici per il rinvio posto dall'art. 1139 cod. civ.". Inoltre, "il singolo condomino ha anche il potere di intervenire nel giudizio in cui la difesa dei diritti dei condòmini sulle parti comuni sia stata già assunta legittimamente dall'amministratore, nonché di esperire i mezzi di impugnazione necessari ad evitare gli effetti sfavorevoli della pronuncia resa nei confronti di tale organo rappresentativo unitario". Deriva da tanto che "il singolo condomino può promuovere le azioni (o resistere alle azioni da altri proposte) a tutela dei suoi diritti di comproprietario *pro quota* anche allorché gli altri condòmini non intendano agire o resistere in giudizio oppure ricorrere all'intervento sostitutivo dell'autorità giudiziaria nell'interesse della *res*", avendo tale suo potere carattere autonomo.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 16934 del 14.6.2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Caratteri delle innovazioni

“In tema di condominio, per innovazioni delle cose comuni devono intendersi non tutte le modificazioni (qualunque *opus novum*), ma solamente quelle modifiche che, determinando l'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria, comportano che le parti comuni, in seguito all'attività o alle opere eseguite, presentino una diversa consistenza materiale ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti. In altre parole, nell'ambito della materia del condominio negli edifici, per innovazione in senso tecnico-giuridico, vietata ai sensi dell'art. 1120 cod. civ., deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirino a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lascino immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condòmini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 16902 del 13.6.2023.

PROPRIETÀ

Servitù di veduta panoramica

La servitù di veduta panoramica si configura “quale servitù volta ad assicurare la particolare amenità del fondo dominante per la visuale di cui esso gode, con impedimento della costruzione di opere in assoluto, o oltre determinate soglie, attraverso parte o tutto il fondo servente, in ciò differenziandosi dalla servitù di veduta, che invece è compatibile con la costruzione di opere a distanza legale”. Il diritto di veduta panoramica si risolve, dunque, “in una servitù, in ragione dei casi, *non aedificandi* o *altius non tollendi*”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 17922 del 22.6.2023.

Usucapione di beni appartenenti al patrimonio indisponibile

L'appartenenza di un bene alla categoria dei beni del patrimonio indisponibile in quanto destinati ad un pubblico servizio – e come tali non suscettibili di possesso utile per l'usucapione – “deve necessariamente riferirsi ad una concreta ed effettiva utilizzazione del bene e non ad un mero progetto di utilizzazione, che di per sé esprime solo una intenzione, che, ancorché espressa in un atto amministrativo, non incide, di per sé, sulle oggettive caratteristiche del bene”. Tale principio, nei casi in cui il bene sia privo dei caratteri strutturali necessari per il servizio, “conduce alla necessità che siano quanto meno iniziate le opere di trasformazione che in qualche modo possano stabilire un reale collegamento di fatto, e non meramente intenzionale, alla funzione pubblica programmata”. Così la Cassazione, con ordinanza n. 17427 del 19.6.2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

**Diritto all'abitazione
e domanda per l'assegnazione
di immobile pubblico**

“Il diritto all'abitazione è un diritto sociale che, tenuto conto della scarsità delle risorse abitative pubbliche disponibili, è soddisfatto dalla pubblica amministrazione mediante l'assegnazione di immobili di edilizia residenziale pubblica agli aventi diritto, secondo le specifiche discipline dettate a livello nazionale e regionale. Al di fuori delle procedure appositamente previste per ottenere l'assegnazione di detti alloggi, non è configurabile alcun dovere di provvedere dell'amministrazione rispetto ad una qualsiasi richiesta di attribuzione di un immobile per le esigenze abitative dell'istante, traducendosi una tale istanza in una mera sollecitazione dell'amministrazione all'esercizio dei suoi poteri discrezionali per risolvere le problematiche abitative sollevate”. In mancanza, dunque, di un fondamento normativo specifico, la domanda volta a ottenere “l'assegnazione di un immobile pubblico, ad esempio perché acquisito al patrimonio comunale, non può fondare alcun dovere di provvedere e pertanto l'inerzia serbata dall'amministrazione su tale istanza non può essere ritenuta illegittima”.

Così il Tar della Campania, con sentenza n. 3186 del 25.5.2023.

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**.