

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Assemblee del supercondominio

“Alle assemblee del supercondominio partecipano tutti i condòmini, o i loro rappresentanti nelle materie di cui all'art. 67, terzo comma, disp. att. c.c., e le maggioranze per la costituzione del collegio e per la validità delle deliberazioni, le quali sono immediatamente obbligatorie per gli stessi condòmini, si calcolano in relazione al numero degli aventi diritto ed al valore dell'intero complesso di unità immobiliari, edifici o condòmini aventi quella o quelle parti comuni in discussione, avendo riguardo sotto il profilo dell'elemento personale al numero dei contitolari (da convocare personalmente o tramite il rappresentante designato) e sotto il profilo reale al valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare (ove si tratti di assemblea dei proprietari) o al valore proporzionale di ciascun condominio (ove si tratti di assemblea dei rappresentanti, nella vigenza dell'art. 67, terzo comma). Per agevolare lo svolgimento delle assemblee dei condòmini e dei rappresentanti di supercondominio e per ripartire le spese, i valori proporzionali di ciascuna unità immobiliare e di ciascun condominio devono essere espressi in millesimi in apposita tabella, da approvare dall'assemblea dei condòmini con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c., purché abbia funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, o altrimenti all'unanimità ove si intenda derogare a tali valori e criteri, non essendo comunque configurabile una formazione della tabella millesimale per *facta concludentia*”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 2406 del 25.1.2024.

Impugnazione di una delibera del supercondominio

“Il condomino che impugni una deliberazione dell'assemblea di supercondominio, deducendo vizi relativi alla regolare costituzione o alla approvazione con maggioranza inferiore a quella prescritta, ha l'onere di provare la carenza dei *quorum* stabiliti dall'art. 1136 c.c., non configurando l'eventuale mancanza di una regolare apposita tabella ragione di automatica invalidità delle deliberazioni adottate e dovendo, piuttosto, il giudice comunque accertare, seppur «a posteriori», se le necessarie maggioranze fossero state, o meno, raggiunte”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 2406 del 25.1.2024.

Regolamento e modifica di una clausola

“La modifica di una clausola del regolamento, che limita i diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni, è valida solo se approvata con il consenso negoziale unanime dei partecipanti alla comunione, che deve essere manifestato in forma scritta, nel rispetto dell'art. 1350, n. 4 c.c.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 2403 del 25.1.2024.



I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Uso di un bene comune

“L'art. 1102 c.c. consente al comproprietario l'utilizzazione ed il godimento dell'intera cosa comune anche in modo particolare e più intenso, con il divieto di alterare la destinazione della cosa e di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Solo qualora l'uso individuale del bene in comunione non ecceda i limiti dell'art. 1102 c.c. non è dovuto alcun risarcimento ai comproprietari che siano rimasti inerti o vi abbiano acconsentito, né è possibile riconoscere una «indennità» per la semplice occupazione del bene, poiché tale utilizzo costituisce pur sempre manifestazione del diritto di comproprietà che compete al singolo e che investe l'intera cosa comune (...). L'occupante è invece tenuto al pagamento della corrispondente quota di frutti civili ricavabili dal godimento indiretto se gli altri partecipanti abbiano manifestato l'intenzione di utilizzare il bene in maniera diretta senza nulla ottenere, ove ne abbia tratto un vantaggio patrimoniale”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 2047 del 19.1.2024.

TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

Effetti della mancata indicazione in atto degli estremi del titolo abilitativo

“La nullità comminata dall'art. 46 del d.P.R. n. 380 del 2001 e dagli artt. 17 e 40 della l. n. 47 del 1985 va ricondotta nell'ambito del comma 3 dell'art. 1418 c.c., di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità «testuale», con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile”. Detta causa di nullità “si applica anche agli atti di divisione, finanche di provenienza ereditaria, e ciò senza che rilevi che l'abuso sia stato commesso in epoca anteriore alla data di entrata in vigore della legge n. 47/1985”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 2062 del 19.1.2024.

Conformità catastale oggettiva

“L'art. 29, comma 1-bis della l. 52/1985, aggiunto dall'art. 19, comma 14, d.l. 78/2010, convertito con l. 122/2010, richiede le indicazioni circa la c.d. conformità catastale oggettiva, ovvero l'identificazione catastale del bene, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, la dichiarazione o attestazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto, a pena di nullità del contratto di trasferimento immobiliare per gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali, requisiti che devono sussistere anche per la divisione giudiziale (...). L'omissione determina la nullità assoluta dell'atto che ha carattere oggettivo, avendo la norma una finalità pubblicistica di contrasto all'evasione fiscale”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 2047 del 19.1.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

URBANISTICA

Destinazione obbligatoria di appositi spazi a parcheggio e prescrizione

“La imprescrittibilità ex art. 1422 c.c. dell'azione di nullità del contratto concluso in violazione della normativa urbanistica che prescrive la destinazione obbligatoria di appositi spazi a parcheggio non comporta altresì la imprescrittibilità della domanda di riconoscimento del diritto d'uso derivante da quel vincolo”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 1436 del 15.1.2024.

LOCAZIONE

Locatore e reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni

“Risponde del reato di cui all'art. 392 c.p. il proprietario di un immobile che, una volta scaduto il contratto di locazione, di fronte all'inottemperanza del conduttore dell'obbligo di rilascio, anziché ricorrere al giudice con l'azione di sfratto, si fa ragione da sé, sostituendo la serratura della porta di accesso e apponendovi un lucchetto”.

Così la Cassazione penale, con sentenza n. 50000 del 15.12.2023.

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**.