

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Delibere nulle e annullabili

“In tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., come modificato dalla l. n. 220 del 2012, art. 15, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico – quest'ultima da valutarsi in relazione al «difetto assoluto di attribuzioni» –, contenuto illecito, ossia contrario a «norme imperative» o all'«ordine pubblico» o al «buon costume». Pertanto, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), cod. civ., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condòmini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, secondo comma, cod. civ.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 14272 del 24.5.2023.

Natura delle clausole dei regolamenti condominiali

Le clausole dei regolamenti condominiali “hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condòmini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare; ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condòmini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, secondo comma, cod. civ.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 14019 del 22.5.2023.

Proprietario di locale con accesso diretto sulla strada e apertura praticata nell'androne

“L'androne e le scale di un edificio sono oggetto di proprietà comune, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., anche dei proprietari di locali terranei, che abbiano accesso direttamente dalla strada, in quanto costituiscono elementi necessari per la configurabilità stessa di un fabbricato come diviso in proprietà individuali, per piani o porzioni di piano, e rappresentano, inoltre, il tramite indispensabile per il godimento e la conservazione, da parte o a vantaggio di detti soggetti, delle strutture di copertura, a tetto o a terrazza; è pertanto legittima, e non costituisce spoglio, l'apertura praticata dal proprietario esclusivo di un terraneo con accesso diretto dalla strada, per accedere all'androne, in quanto diretto a utilizzare una parte dell'edificio da ritenersi comune, senza pregiudizio per gli altri condòmini”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 14003 del 22.5.2023

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Uso turnario dei posti auto

“La delibera assembleare che, in considerazione dell'insufficienza dei posti auto in rapporto al numero dei condòmini, ha previsto l'uso turnario e stabilito l'impossibilità, per i singoli condòmini, di occupare gli spazi ad essi non assegnati anche se i condòmini aventi diritto non occupino in quel momento l'area parcheggio loro riservata, “costituisce corretta espressione del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte dell'assemblea; infatti, se la natura di un bene immobile oggetto di comunione non ne permette un simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari, l'uso comune può realizzarsi o in maniera indiretta oppure mediante avvicendamento; pertanto, l'assemblea, alla quale spetta il potere di disciplinare i beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione, ben può stabilire, con deliberazione a maggioranza, il godimento turnario della cosa comune”, nel caso in cui non sia possibile l'uso simultaneo da parte di tutti i condòmini, a causa del numero insufficiente dei posti auto condominiali”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 14019 del 22.5.2023.

PROPRIETÀ

Occupazione abusiva e risarcimento del danno

“In caso di occupazione senza titolo di un immobile altrui, il danno subito dal proprietario è *in re ipsa*, discendendo dalla perdita della disponibilità del bene e dall'impossibilità di conseguire l'utilità ricavabile dal bene medesimo in relazione alla sua natura normalmente fruttifera. La liquidazione del danno ben può essere, in tal caso, operata dal giudice sulla base di presunzioni semplici, con riferimento al cosiddetto danno figurativo, qual è il valore locativo del bene usurpato”.

Così il Tribunale di Roma, sez. II, con sentenza n. 2338 del 13.2.2023.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Decesso dell'assegnatario dell'alloggio e subentro

Nel caso di decesso del legittimo assegnatario di un alloggio di edilizia residenziale pubblica “si determina la cessazione dell'assegnazione-locazione ed il conseguente ritorno dell'alloggio nella disponibilità dell'ente, non verificandosi una successione nel rapporto locatizio, perché gli eredi del *de cuius* non hanno il diritto a subentrare nel rapporto, salvo vedersi riconosciuta una posizione di interesse legittimo in ordine alla facoltà di chiedere una nuova assegnazione del medesimo bene, e comunque all'esito dell'accertamento dei requisiti richiesti”.

Così il Tribunale di Roma, sez. II, con sentenza n. 187 del 4.1.2023.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

POSSESSO

Usucapione di un bene appartenente al demanio pubblico

“Non può trovare accoglimento la domanda di usucapione di un bene appartenente al demanio pubblico in ragione della sua intrinseca rilevanza archeologica”, risultando irrilevante, quanto al possesso, “la data del provvedimento di apposizione del vincolo”. I beni muniti di interesse storico, artistico o archeologico appartenenti allo Stato o ad altri enti pubblici, infatti, “devono considerarsi *tout court* culturali: attraverso l'apposizione del vincolo archeologico, dunque, non si costituisce su di essi una nuova qualità, ma semplicemente si certifica una prerogativa che il bene già possiede per le sue caratteristiche”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 14105 del 23.5.2023.

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**.