

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Ingiunzione per la riscossione dei contributi condominiali

“La deliberazione assembleare che approvi un intervento di ristrutturazione delle parti comuni ha un duplice oggetto e, cioè, l'approvazione della spesa (il cui significato è il riconoscimento, da parte dell'assemblea, della necessità della spesa stessa nella misura approvata) e la ripartizione della spesa tra i condòmini che è determinata dal valore della proprietà di ciascuno o dall'uso che ciascuno può fare della cosa. In conseguenza, l'approvazione assembleare dell'intervento, ove si tratti di lavori di manutenzione straordinaria, ha valore costitutivo della obbligazione di contribuzione alle relative spese, mentre la ripartizione, che indica il contributo di ciascuno, ha valore puramente dichiarativo, in quanto serve soltanto ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge (o da un'eventuale convenzione)(...). L'approvazione assembleare dello stato di ripartizione delle spese è, pertanto, condizione indispensabile per la sola concessione dell'esecuzione provvisoria al decreto di ingiunzione per la riscossione dei contributi, ai sensi dell'art. 63, primo comma, disp. att. c.c., giacché ad esso il legislatore ha riconosciuto un valore probatorio privilegiato in ordine alla certezza del credito del condominio, corrispondente a quello dei documenti esemplificativamente elencati nell'art. 642, primo comma, c.p.c. Ove, tuttavia, sia mancata l'approvazione dello stato di ripartizione da parte dell'assemblea, l'amministratore del condominio è comunque munito di legittimazione all'azione per il recupero degli oneri condominiali promossa nei confronti del condomino moroso, in forza dell'art. 1130, n. 3, c.c. e può agire sia in sede di ordinario processo di cognizione, sia ottenendo ingiunzione di pagamento senza esecuzione provvisoria ex art. 63, primo comma, disp. att. c.c. (...). L'ingiunzione può essere richiesta proprio perché, come detto, le spese deliberate dall'assemblea si ripartiscono tra i condòmini secondo le tabelle millesimali, ai sensi dell'art. 1123 c.c., cosicché ricorrono comunque le condizioni di liquidità ed esigibilità del credito nei confronti del singolo condomino”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 8995 del 4.4.2025.

Condomino danneggiato a causa di omessa manutenzione di parti comuni

“Il condomino, che subisca nella propria unità immobiliare un danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c., assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio, senza tuttavia essere esonerato dall'obbligo, che trova la sua fonte nella comproprietà o nella utilità di quelle e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile, di contribuire a sua volta, in misura proporzionale al valore della rispettiva porzione, alle spese necessarie per la riparazione delle parti comuni dell'edificio e alla rifusione dei danni cagionati”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 9030 del 5.4.2025.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo

“Nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare la nullità della delibera condominiale posta a fondamento della pretesa creditoria del condominio, essendo, da un lato, la sua esistenza ed efficacia condizione della sussistenza del credito azionato e, dall'altro, configurandosi la nullità un vizio radicale del negozio giuridico, che impedisce, per sua natura, allo stesso di produrre alcun effetto nel mondo del diritto, mentre il rilievo delle cause di annullabilità della delibera resta condizionato alla proposizione della specifica azione di impugnativa prevista dall'art. 1137 c.c., soggetta ad un particolare termine di decadenza (...). Il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. può pertanto accertare, anche d'ufficio, ai sensi dell'art. 1421 c.c., laddove le relative circostanze risultino dagli atti, la nullità della delibera condominiale posta a fondamento dell'ingiunzione e revocare, di conseguenza, il decreto ingiuntivo”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 9035 del 5.4.2025.

Facciate condominiali

“Ai sensi dell'art. 1117, n. 1), c.c. sono parti comuni di un edificio condominiale «le facciate» definite come l'insieme delle linee architettoniche e delle strutture ornamentali che connotano l'edificio, imprimendogli una propria fisionomia autonoma e un particolare pregio estetico cosicché le facciate rappresentano l'immagine stessa dell'edificio, l'involucro esterno e visibile nel quale rientrano, sia la parte anteriore, frontale e principale che gli altri lati dello stabile”.

Così il Tribunale di Napoli, sez. VI, con ordinanza dell'1.4.2025.

LOCAZIONE

Pignoramento e locazione a “canone vile”

“La locazione «a canone vile», stipulata in data anteriore al pignoramento, è inopponibile non solo all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2923, terzo comma, c.c., ma (...) anche alla procedura o ai creditori che ad essa danno impulso, stante l'interesse pubblicistico al rituale sviluppo del processo esecutivo e, quindi, per un motivo di ordine pubblico processuale, il quale impone l'anticipazione degli effetti favorevoli dell'aggiudicazione e del decreto di trasferimento, col peculiare regime di efficacia *ultra partes* di quest'ultimo: ne consegue che è pienamente legittima l'emaneazione diretta, da parte del giudice dell'esecuzione, dell'ordine di liberazione – con la successiva attuazione da parte del custode e senza che sia necessario munirsi preventivamente di un titolo giudiziale conseguito in sede cognitiva – avvalendosi delle stesse inopponibilità previste per l'aggiudicatario, potendo i vari soggetti coinvolti o pregiudicati da tale provvedimento trovare tutela delle loro ragioni nelle forme dell'opposizione agli atti esecutivi”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 9731 del 14.4.2025.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

LOCAZIONE

Dichiarazione del locatore di persistente morosità

"In tema di procedimento di sfratto per morosità, la dichiarazione del locatore che la morosità persiste costituisce il presupposto di legittimità della convalida, sicché contro di essa è ammissibile l'appello solo se diretto a contestarne la mancanza e non per dedurne la non veridicità".

Così la Corte di Appello di Bari, sez. III, con sentenza n. 194 dell'11.3.2025.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Diritto alla cessione dell'alloggio

"Il sistema di assegnazione in proprietà degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ruota intorno alla sussistenza, in capo all'assegnatario, di una serie di requisiti. Questi ultimi devono essere posseduti nel momento della stipula del contratto dal soggetto che diventerà il proprietario, non essendo sufficiente che essi siano stati posseduti in un momento precedente. Ne deriva che – se, dopo l'accettazione da parte dell'ente gestore dell'istanza di cessione e la comunicazione del prezzo indicato, l'assegnatario sia deceduto senza procedere alla stipula del contratto di compravendita – gli eredi dello stesso non acquisiscono a titolo derivativo il diritto alla cessione dell'alloggio, ma sono soltanto esonerati, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 513 del 1977, dall'onere di confermare la relativa domanda, atteso che la situazione precedente alla stipula del contratto, richiedente la verifica di determinati requisiti, non è trasmissibile *iure hereditatis*".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 7941 del 25.3.2025.

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 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**.