

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Responsabilità per danni derivanti da lastrico solare o terrazza a livello

“La responsabilità per i danni derivanti dal lastrico solare, o della terrazza a livello, il cui uso non sia comune a tutti i condòmini va qualificata non nell'ambito dei rapporti di natura obbligatoria che si instaurano nel condominio in forza della coesistenza delle proprietà individuali con quelle comuni (nella specie di obbligazioni *propter rem*), ma nell'ambito della responsabilità aquilana, ex art. 2051 c.c., con la conseguenza che dei relativi danni rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ai sensi dell'art. 1130, primo comma, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condòmini ex art. 1135, primo comma, n. 4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 25802 del 26.9.2024.

Mancata comunicazione dell'avviso di convocazione

“La mancata comunicazione a taluno dei condòmini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporta l'annullabilità della delibera condominiale; ne consegue che la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetta, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., unicamente al singolo avente diritto pretermesso, sul quale grava l'onere di dedurre e provare, in caso di contestazione, i fatti dai quali l'omessa comunicazione risulti”.

Così il Tribunale di Roma, con sentenza n. 13794 del 10.9.2024.

Proprietà esclusiva di un bene elencato nell'art. 1117 c.c.

“Spetta al condomino, che pretenda l'appartenenza esclusiva di un bene (...) compreso tra quelli elencati espressamente o *per relationem* dall'art. 1117 c.c., dar prova della sua asserita proprietà esclusiva derivante da titolo contrario; in difetto di tale prova, infatti, deve essere affermata l'appartenenza dei suddetti beni indistintamente a tutti i condòmini”.

Così la Corte di appello di Bari, con sentenza n. 1125 del 10.9.2024.

Consiglio di condominio

“L'assemblea condominiale può certamente deliberare la nomina di una commissione di condòmini con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa per l'esecuzione di lavori, ma le decisioni di tale più ristretto consesso condominiale sono vincolanti per tutti i condòmini – anche dissenzienti – solamente in quanto rimesse alla successiva approvazione, con le maggioranze prescritte, dell'assemblea, le cui funzioni non sono delegabili ad un gruppo di condòmini”.

Così il Tribunale di Roma, con sentenza n. 13773 del 9.9.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Comunicazione del verbale assembleare al condomino assente

“In capo al condomino assente non può essere posto un dovere di attivarsi per conoscere le decisioni adottate dall'assemblea ove difetti la prova dell'avvenuto recapito, al suo indirizzo, del verbale che le contenga, giacché soltanto in forza di detto recapito sorge la presunzione, *iuris tantum*, di conoscenza posta dall'art. 1335 c.c., e non già in conseguenza del mancato esercizio, da parte dello stesso destinatario del verbale assembleare, della diligenza nel seguire l'andamento della gestione comune e nel documentarsi su di essa”.

Così il Tribunale di Torre Annunziata, con sentenza n. 2463 del 6.9.2024.

PROPRIETÀ

Attività su spazio sovrastante il fondo altrui

“La sussistenza dell'interesse del proprietario del suolo ad escludere l'attività di terzi, che si svolga nello spazio sovrastante, ai sensi dell'art. 840, secondo comma, c.c., va valutata con riferimento non soltanto all'attuale situazione e destinazione del suolo, ma anche alle sue possibili, future utilizzazioni, sia pure in concreto non individuate, purché compatibili con le caratteristiche e la normale destinazione del suolo medesimo, a nulla rilevando che questo sia attualmente soggetto a servitù incompatibili con l'utilizzazione edificatoria dello spazio ad esso sovrastante da parte del proprietario. Tali limitazioni, infatti, potendo venir meno nel tempo, non escludono che alla futura utilizzazione del suolo possa derivare pregiudizio dalla tolleranza di violazioni corrispondenti all'illegittimo esercizio di nuove servitù, le quali potrebbero costituirsi per usucapione, incidendo, quindi, in via autonoma sulle possibili future utilizzazioni del fondo”.

Così il Tribunale di Milano, con sentenza n. 7835 del 3.9.2024.

USUCAPIONE

Giudizio promosso dal possessore nei confronti del proprietario

“Nel giudizio promosso dal possessore nei confronti del proprietario per far accertare l'intervenuto acquisto della proprietà per usucapione, l'atto di disposizione del diritto dominicale da parte del proprietario in favore di terzi, anche se conosciuto dal possessore, non esercita alcuna incidenza sulla situazione di fatto utile ai fini dell'usucapione, rappresentando, rispetto al possessore, *res inter alios acta*, ininfluyente sulla prosecuzione dell'esercizio della signoria di fatto sul bene, non impedito materialmente, né contestato in modo idoneo”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 25643 del 25.9.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

LOCAZIONE

Legittimazione del custode giudiziario

“Nell'ipotesi di espropriazione forzata di immobile locato con contratto opponibile alla procedura, il custode giudiziario – quale titolare di un ufficio di diritto pubblico sottoposto al controllo dell'autorità giudiziaria e destinato a sostituirsi al titolare nella gestione e amministrazione del compendio in custodia, che costituisce un patrimonio autonomo o separato e, cioè, un distinto centro di imputazione di rapporti patrimoniali – è legittimato alla riscossione dei canoni di locazione e, in caso di morosità del conduttore, all'azione di risoluzione del rapporto”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 25584 del 24.9.2024.

Pagamento di canoni all'esecutato-locatore

“Nel corso del processo esecutivo, il pagamento di canoni locativi eseguito dal locatario all'esecutato-locatore, prima della designazione del custode professionale o della conoscenza della surroga nella custodia, ha efficacia liberatoria nei confronti della procedura a condizione che sussistano i requisiti della fattispecie di cui all'art. 1189 c.c. e, cioè, se il pagamento a favore del creditore apparente è dimostrato con prova documentale munita di data certa ex art. 2704 c.c. – senza che possa attribuirsi valore confessorio, nei confronti del custode giudiziario, a quietanze rilasciate dall'esecutato o a dichiarazioni giudiziali rese da quest'ultimo – ed è stata provata la buona fede del conduttore”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 25584 del 24.9.2024.

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**.