

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINIO

Formazione di un supercondominio

“Al pari del condominio negli edifici, regolato dagli artt. 1117 e segg. c.c., anche il c.d. supercondominio, viene in essere *ipso iure et facto*, se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno di approvazioni assembleari, essendo sufficiente che singoli edifici, costituiti in altrettanti condominii, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, *pro quota*, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 18241 del 3.7.2024.

Nesso di condominalità

“Il nesso di condominalità, presupposto dalla regola di attribuzione di cui all'art. 1117 c.c., è ravvisabile in svariate tipologie costruttive, sia estese in senso verticale, sia costituite da corpi di fabbrica adiacenti orizzontalmente, purché le diverse parti siano dotate di strutture portanti e di impianti essenziali comuni, ovvero «abbiano parti comuni», ai sensi degli artt. 1117 e 1117-*bis* c.c., accertamento cui deve procedere il giudice del merito. La «condominalità» si reputa non di meno sussistente pur ove sia verificabile un insieme di edifici «indipendenti», e cioè manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, ciò ricavandosi dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., che consentono lo scioglimento del condominio nel caso in cui «un gruppo di edifici ... si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi», sempre che «restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'articolo 1117 del codice»”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 18031 dell'1.7.2024.

Sottosuolo dell'edificio

“Lo spazio sottostante il suolo di un edificio condominiale, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini, va considerato di proprietà comune, per il combinato disposto degli artt. 840 e 1117 c.c.”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 18031 dell'1.7.2024.

Approvazione di delibera autorizzativa con maggioranze inferiori a quelle di legge

“Allorché l'amministratore abbia esperito un'azione concernente le parti comuni dell'edificio, ma eccedente dai limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c., previa autorizzazione dell'assemblea, il giudice non può accertare incidentalmente che la deliberazione autorizzativa non è stata approvata con la maggioranza di cui all'art. 1136, quarto comma, c.c., in quanto una delibera adottata con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge è annullabile e perciò, ove non impugnata dai condòmini assenti, dissenzienti o astenuti nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c., è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 18003 dell'1.7.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

CONDOMINO

Esperimento dell'azione di rivendicazione da parte dell'amministratore di condominio

"L'amministratore di condominio può esperire l'azione di rivendicazione di cui all'art.103 legge fallimentare diretta ad ottenere contro la procedura di liquidazione giudiziale statuizioni relative alla titolarità ed alla restituzione di parti comuni, sia pure, trattandosi di azione che esula dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130 n. 4 c.c.), previa necessaria autorizzazione dell'assemblea, ex art. 1131 primo comma, c.c., adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, quarto comma, dello stesso codice".

Così la Cassazione, con sentenza n. 18003 dell'1.7.2024.

Installazione di un impianto privato per il condizionamento d'aria su parti comuni

"Ai sensi dell'art. 1120 c.c., l'installazione, sulle parti comuni, di un impianto per il condizionamento d'aria a servizio di una unità immobiliare, che non presupponga la modificazione di tali parti, può essere compiuta dal singolo condomino per conto proprio, in via di principio senza richiedere al condominio alcuna autorizzazione. Il rilascio o il diniego di una siffatta autorizzazione può tutt'al più significare l'inesistenza o l'esistenza di un interesse di altri condòmini a fare uso delle cose comuni in modo pari a quello del condomino determinatosi all'installazione".

Così la Cassazione, con sentenza n. 17975 dell'1.7.2024.

EDILIZIA

Ordine di demolizione di manufatto abusivo

"In materia di reati concernenti violazioni edilizie, l'ordine di demolizione del manufatto abusivo non è sottoposto alla disciplina della prescrizione stabilita dall'art. 173 c.p. per le sanzioni penali, avendo natura di sanzione amministrativa a carattere ripristinatorio, priva di finalità punitive e con effetti che ricadono sul soggetto che è in rapporto col bene, indipendentemente dal fatto che questi sia l'autore dell'abuso".

Così la Cassazione penale, con sentenza n. 26531 del 5.7.2024.

LOCAZIONE

Quantificazione del danno per ritardata restituzione dell'immobile locato

In tema di locazione, il danno per ritardata restituzione ex art. 1591 c.c. è "comprensivo dell'aggiornamento secondo indici Istat, posto che esso è parametrato al canone dovuto". Pertanto, "se a contratto in essere sono dovuti gli aggiornamenti Istat, essi non possono che essere dovuti anche a contratto scaduto e fino al rilascio dell'immobile, anche se il locatore non ne abbia fatto espressa richiesta (...), e senza necessità di costituzione in mora". Su dette somme "sono anche dovuti gli interessi, a far data dalle singole scadenze mensili di occupazione".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 18318 del 4.7.2024.

I focus di CONFEDILIZIA

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

PROPRIETÀ

Usucapione e presunzione di possesso

La presunzione di possesso utile *ad usucapionem*, di cui all'art. 1141 c.c., "non opera quando la relazione con il bene non consegua ad un atto volontario di apprensione, ma derivi da un iniziale atto o fatto del proprietario-possessore".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 17724 del 27.6.2024.

Distanze: impugnazione del permesso di costruire e competenza a giudicare

"La controversia derivante dall'impugnazione di un permesso di costruire da parte del vicino che lamenta la violazione delle distanze legali, costituisce una disputa non già tra privati, ma tra privato e pubblica amministrazione, nella quale la posizione del primo - in correlazione all'atto autoritativo abilitativo assunto come lesivo - si atteggia a interesse legittimo, con conseguente spettanza della giurisdizione al giudice amministrativo".

Così il Consiglio di Stato, con sentenza n. 4313 del 14.5.2024.

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**.